

MACHBARKEITSSTUDIE  
FEUERWEHRGERÄTEHAUS ARNSBERG-HÜSTEN

Stand 6.12.2022



**Auftraggeber** Stadt Arnberg  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
59759 Arnberg

**Verfasser** HORST ARCHITEKTUR . Architekten+Ingenieure  
Mühlenstraße 84-86  
48703 Stadthorn  
+49 - 25 63 - 9 21 44 09  
info@horst-architektur.de  
www.horst-architektur.de

<b>Inhalt</b>	I.	Erläuterung/Aufgabe Machbarkeitsstudie	03
	II.	Ausgangssituation/Bestandsanalyse	
	III.	Grundstück	04-15
	III.II	Bestandsgebäude	16-32
	III.	Nutzerbedarf	33-37
	IV.	Bebauungskonzepte	
	IV.I	Variante 01 Erhalt und Erweiterung Gerätehaus	38-40
	IV.II	Variante 02 Abbruch Gerätehaus und Erweiterung Denkmal	41-42
	IV.III	Variante 03 Abbruch Gerätehaus und Neubau auf Ludgeriplatz	43
	IV.IV	Variante 04 Abbruch Gerätehaus und Denkmal und Neubau	44
	IV.V	Variante 05 Abbruch Gerätehaus und Neubau auf Ludgeriplatz	45
	IV.VI	Variante 06 Erweiterung Gerätehaus und Neubau auf Ludgeriplatz	46
	V.	Gegenüberstellung Bebauungskonzepte	
	V.I	Kosteneinschätzung	47
	V.II	Raumprogramm	48
	V.III	Bewertungsmatrix	49
	VI.	Fazit	50-52
	VII.	Anhang	

## I. Erläuterung/Aufgabe Machbarkeitsstudie

Der Verfasser wurde von der Stadt Arnsberg mit der Machbarkeitsstudie zur potenziellen Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Hüsten am bestehenden Standort an der Heinrich-Lübke-Straße als Entscheidungsgrundlage für die Erweiterung oder den Neubau des Gerätehauses beauftragt.

Das Grundstück Gemarkung Neheim-Hüsten, Flur 40, Flurstück 254 liegt zentral im Arnsberger Ortsteil Hüsten zwischen der Heinrich-Lübke-Straße und der Freiheitsstraße. Es umfasst ca. 1.236 m<sup>2</sup>. Nördlich grenzt der Ludgeri-Parkplatz an das Grundstück an; im Süden schließt sich ein Privatgrundstück, das hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist an.

Neben dem Feuerwehrgerätehaus im rückwärtigen Grundstücksbereich ist auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude vorhanden. Es handelt sich um ein eingetragenes Denkmal nach §23 Abs.1 DSchG NRW und wird derzeit u. a. von der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. genutzt.

Ferner befindet sich daran angeschlossen ein Nebengebäude (Kegelbahn), dessen Abriss zu Gunsten der Beibehaltung des Feuerwehrstandortes in Erwägung gezogen wird.

Die Ein- und Ausfahrt an der Heinrich-Lübke-Straße ist relativ schmal und unübersichtlich. Weiterhin entsprechen die vorhandenen Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Arbeitssicherheit und neue Fahrzeuge können aufgrund ihrer Größe nicht untergebracht werden, so dass ein Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus notwendig scheint. Es wird eine neue Fahrzeughalle, die 4 Stellplätze in entsprechender Größe umfasst, benötigt. Darüber hinaus ist für jedes Fahrzeug eine hinreichende Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle erforderlich. Hinzu kommen notwendige Stellplätze für die Feuerwehrangehörigen, sowie weitere Sozial- und Verwaltungsräume gem. DIN14092-1 „Feuerwehrlöcher“.

Eine mögliche Lösung kann unter Einbeziehung der Flurstücke 218 und 219, sowie der benachbarten Flurstücke 254 und 208 entwickelt werden.

Die Aufgabe beinhaltet die Prüfung der Sanierungs-, Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten am bestehenden Standort unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben in Bezug auf Gebäude und Grundstück mittels Untersuchung dreier Varianten:

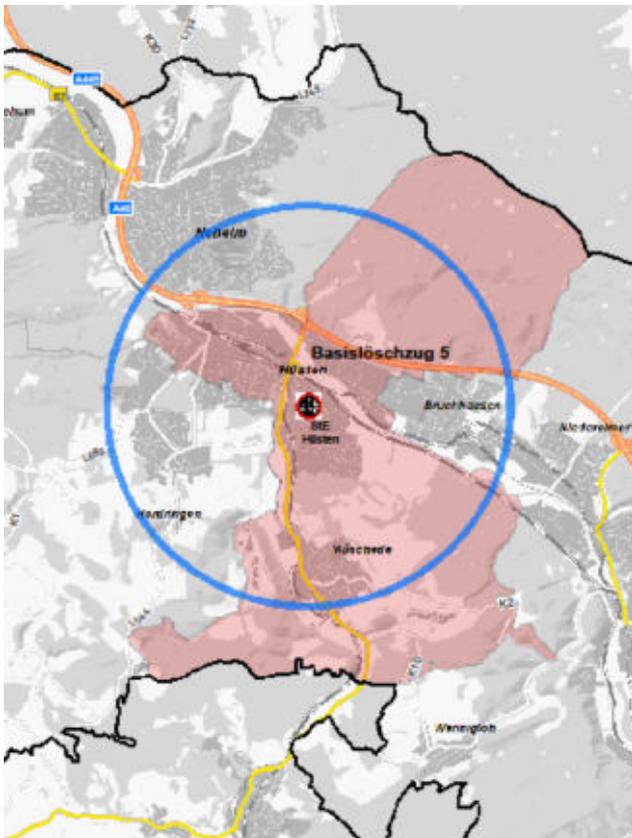
- Variante 1: Umbau des Bestandsgebäudes mit Erweiterung um eine Fahrzeughalle als Neubau auf einer Teilfläche des Ludgeriplatzes
- Variante 2: Abbruch des Bestandsgebäudes und ggfls. Inanspruchnahme des denkmalgeschützten Gebäudes an der Heinrich-Lübke-Straße 16 und ein Neubau der Fahrzeughalle samt Nebenräume auf gleicher Fläche
- Variante 3: Neubau auf dem Ludgeriplatz, Abbruch des Bestandsgebäudes, möglicher Verkauf des Gebäudes an der Heinrich-Lübke-Straße 16, Ausgleichsparkflächen auf der Fläche des alten Gerätehauses

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.1 Grundstück - Makrolage

Das Feuerwehrgerätehaus des Basislöschzug 5 der Stadt Arnsberg befindet sich im Zentrum des Ortsteils Hüsten südlich der Autobahn 45 an einer der zentralen Nord-Süd-Erschließungsachsen, der Heinrich-Lübke-Straße.

Sowohl für die Erreichbarkeit des Hauses von Freiwilligen Feuerwehrmitgliedern, als auch als Ausgangspunkt für die Einsatzfahrten im Alarmfall kann die zentrale Lage innerhalb des Stadtgefüges als gut bezeichnet werden. Die Hilfsfristen werden gem. Rücksprache mit Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr mit dem vorhandenen Standort eingehalten.



© Stadt Arnsberg (2023), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



© Stadt Arnsberg (2023), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.1 Grundstück - Makrolage

Alternative Standorte an der Polizeiwache und in der Cäcilienstraße wurden verwaltungsseitig geprüft. Aufgrund der Wohnorte der ehrenamtlichen Angehörigen der Feuerwehr (diese müssen im Einsatzfall das Feuerwehrgerätehaus innerhalb der Hilfsfristen zunächst erreichen) kommen diese Standorte nicht in Frage.

In dem vorliegenden Brandschutzbedarfsplan wurden bislang nur die Zielerreichungsgrade, nicht aber der Standort betrachtet. Für die Schutzzielerreichung werden in dem Gutachten für ehrenamtliche Kräfte folgende Zeiten in Ansatz gebracht:

- Fahrzeit zum Gerätehaus (privat):	3,5 Min.
- Anziehen der Einsatzkleidung:	1,0 Min.
- Alarmfahrt:	3,5 Min.
- Schutzzielzeit gesamt:	8,0 Min.

Laut Berechnungstabelle der Bezirksregierung Arnsberg wird vom Gutachter beim Fahren mit Sondersignal eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 35km/h angesetzt. Dieses ergibt einen Einsatzradius von 2,04km um das Gerätehaus herum.

In den zurückliegenden Jahren konnte die Schutzzielzeit in Hüsten nicht ausreichend eingehalten werden. Die Bezirksregierung beschreibt in ihrer „Handreichung zur Brandschutzplanung für kommunale Entscheidungsträger“, dass in Gemeindebereichen mit bis zu 15.000 Einwohnern abweichend eine Schutzzielzeit von 9,5 Minuten angesetzt werden kann.

Das hat der Gutachter in Hüsten so umgesetzt.

Der Einsatzradius in Hüsten beträgt bei einer Schutzzielzeit von 9,5 Minuten damit 2910m um das Gerätehaus herum (siehe Abbildung folgende Seite).

Es wird erwartet, dass die Feuerwehr mit 9 Einsatzkräften an jeder Stelle eintrifft. Es ist nicht nur die Zeit bis zum Eintreffen eines geeigneten Einsatzfahrzeuges bei der Schutzzielerreichung maßgebend, sondern auch die Mannschaftsstärke. Ein entscheidender Punkt bei der Mannschaftsstärke wiederum ist nicht nur die Kopfzahl, sondern auch mit welcher Qualifikation (Atemschutzträger, Maschinist, Einsatzleiter) die Einsatzkräfte an der Einsatzstelle eintreffen.

Die Anfahrt zum Gerätehaus erfolgt mit Privat PKW. Insofern ist die Durchschnittsgeschwindigkeit in diesem Fall geringer anzusetzen. Da bei den beiden vor genannten zusätzlich untersuchten Standorten die Wohnorte der ehrenamtlichen Angehörigen der Feuerwehr erheblich weiter entfernt liegen, ist mit einer Reduzierung des Einsatzradius zu planen.

Mit der Erweiterung der Schutzzielfrist kann am Standort Hüsten gemäß Gutachten im Durchschnitt der Kalenderjahre 2012 - 2017 ein Erreichungsgrad von ca. 75 % dargestellt werden. Gesamtstädtisches Ziel der Schutzzielerreichung soll laut Gutachten oberhalb 80% liegen. Wenn der Standort des Gerätehauses so gewählt wird, dass ein geringerer Einsatzradius zum Tragen kommt, ist davon auszugehen, dass der Zielerreichungsgrad in der Form nicht gehalten werden kann.

Welche Anforderungen an die Hilfsfrist während der Umbauzeit zu stellen sind, ist vom Gutachter bisher nicht geprüft worden.

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.1 Grundstück - Makrolage

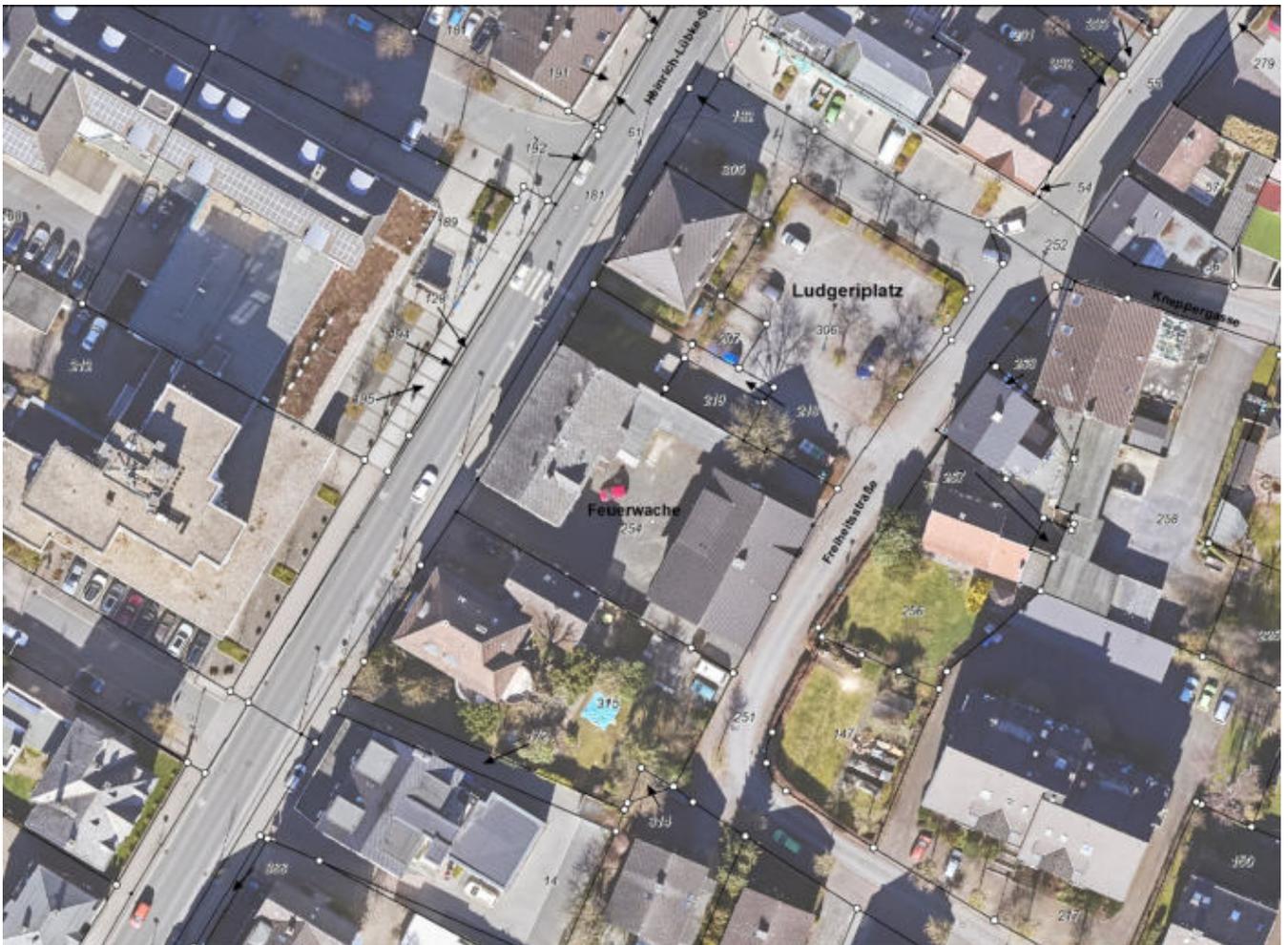
Einsatzradius der Schutzzielzeit  
von 9,5 Minuten (2910m)



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.1 Grundstück - Mikrolage

Das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses erstreckt sich von der Heinrich-Lübke-Straße in östliche Richtung bis zur Freiheitsstraße. Die Heinrich-Lübke-Straße ist eine hoch frequentierte zentrale Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Die Freiheitsstraße ist eine kleine, jedoch durchaus viel frequentierten Erschließungsstraße mit Einbahnstraßenverkehr. Nördlich grenzt das Grundstück an den Ludgeriplatz, der als Parkplatz dient, sowie an ein privates gewerblich genutztes Grundstück. Südlich befindet sich ebenfalls ein privates Grundstück mit einem darauf errichteten Wohngebäude.



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.1 Grundstück - Mikrolage

Der zu untersuchende Bereich umfasst die Flurstücke 254, 218 und 219, sowie den Ludgeriplatz Flurstück 306. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen denkmal-geschützten Geschäftshaus im westlichen Grundstücksteil direkt an der Heinrich-Lübke-Straße (Hausnummer 16), einem daran anschließenden eingeschossigen Gebäudeteil, der durch die Feuerwehr als Abstell- und Garagengebäude genutzt wird, sowie dem zweigeschossigen Feuerwehrgerätehaus im östlichen Grundstücksbereich (Hausnummer 16a). Zudem befindet sich auf dem Flurstück 219 eine zentrale Stromverteilung.



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.III Grundstück - Bauplanungsrecht

Nach dem Aufbaugesetz gelten Durchführungspläne wie die Vorliegenden als Bebauungspläne fort, wenn sie vor dem 30. Juni 1961 förmlich festgestellt wurden oder zumindest öffentlich ausgelegt wurden. Die Fortgeltung erstreckt sich insbesondere auf die Art der baulichen Nutzung (Gebietstyp). Dem zu untersuchenden Flurstück 254 liegt der Bebauungsplan „NH4 - Mittelstraße“ zugrunde. Die Art der baulichen Nutzung ist als gemischtes Wohngebiet vorgegeben.

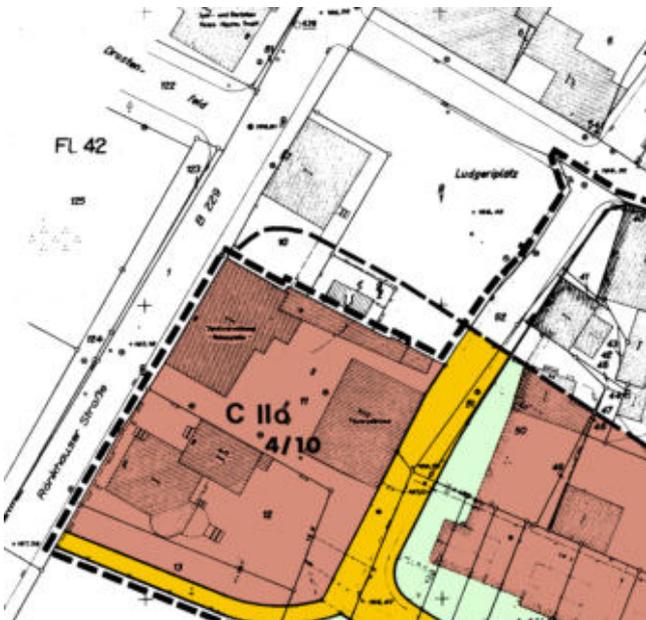
Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einem Nutzungsgrad von 4/10 festgeschrieben. Für das bestehende Feuerwehrhaus wird die Nutzung „Feuerwehrhaus“ angegeben, für das denkmalgeschützte Gebäude Heinrich-Lübke-Straße 16 die Nutzung „Stadtverwaltung Nebenstelle“.

Für das weiterhin in Betracht zu ziehende Flurstück 206 „Ludgeriplatz“ ist der Bebauungsplan „NH57 - Hüsten Innenstadt“ die bauplanungsrechtliche Grundlage.

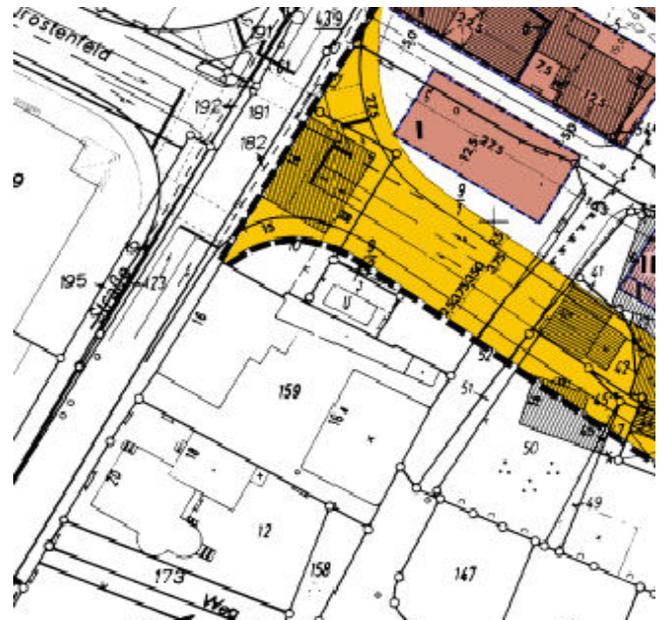
Hier wurde in einer Modellplanung der Ludgeriplatz durch eine Verbindungsachse zwischen Heinrich-Lübke-Straße und der Straße „Möthe“ überplant.

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Stellungnahme des Fachbereiches Bauordnung, ist die vorgesehene Maßnahme vom derzeitigen Planungsrecht gedeckt, da „die Nutzung (...) seit ca. 70 Jahren an dieser Stelle im Bestand vorhanden und auch zur Gefahrenabwehr innerhalb des Ortsteils als sozialadäquate Einrichtung planungsrechtlich zulässig (ist).“

Auch vom von der Nutzung ausgehenden Störgrad sind keine nachteiligen Auswirkungen innerhalb des gemischten Wohngebietes und dem angrenzenden Kerngebiet zu befürchten.“



Ausschnitt Bebauungsplan „NH4“



Ausschnitt Bebauungsplan „NH57“



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.IV. Grundstück - Ver- und Entsorgungsleitungen

Zu einem möglichen Umgang mit der vorhandenen Infrastruktur im Zuge einer geplanten Baumaßnahme teilte der Versorger Westnetz ergänzend mit:

"Die Station Heinrich-Lübke-Str. und die in dem Flurstück Gem. Neheim-Hüsten, Flur 40, Nr. 254 verlaufenden Stromkabel sind grundbuchlich gesichert, ebenfalls die Kabel auf dem Flurstück Gem. Neheim-Hüsten, Flur 40, Nr. 219.

Um den einzelnen Varianten nicht im Wege zu stehen ist eine Umsetzung / Erneuerung der Station und Umlegung der Versorgungskabel technisch machbar.

Hier müsste ein alternativer Standort auf dem Ludgeriplatz gesucht werden. Für das Kabelpaket Richtung Heinrich-Lübkestr. muss bei allen Überlegungen aber eine Trasse zwischen den Bestandsgebäuden HA 14 und 16 erhalten bleiben.

Eine neue Trasse Richtung Freiheitsstraße sollte kein Problem darstellen.

Alle mit der Umsetzung der Station und Umlegung der Kabel in den genannten Flurstücken entstehenden Kosten müssten durch die Stadt Arnsberg getragen werden."

Es sei darauf hingewiesen, dass für eine mögliche Leitungsverlegung neben der Erörterung mit dem Versorgungsunternehmen und den Straßenträgern auch Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern erforderlich sind.

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.I.V Grundstück - Boden/Baugrund

Das Grundstück liegt weitestgehend eben.

Eine Baugrunduntersuchung hat im Rahmen der Studie auftragsgemäß bislang nicht stattgefunden. Für eine abschließende Beurteilung ist unter Berücksichtigung der zusätzliche Kosten eine Betrachtung des Baugrundes sinnvoll, wenn die Baugrundverhältnisse gänzlich unbekannt sind oder der Verdacht nach einer Bodenbelastung mit der Folge aufwendiger Entsorgungsmaßnahmen vorliegt.

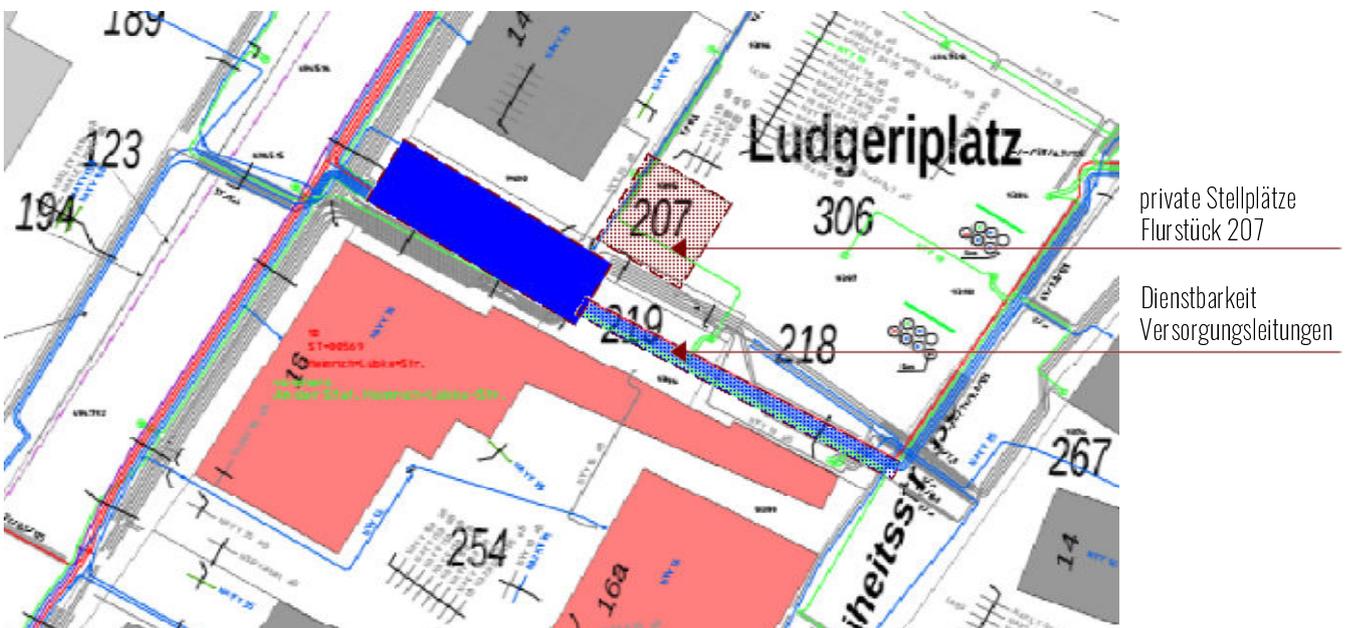
### II.I.VI Grundstück - Baulasten/Dienstbarkeiten

Für die Flurstücke 254 und 219 sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der RWE im Grundbuch eingetragen. Diese beziehen sich auf die Errichtung, Betreibung, Unterhaltung und dergleichen der 10 Kv-Station, sowie auf das Versorgungsleitungsrecht.

Desweiteren befinden sich auf einer Teilfläche des benachbarten Grundstücks Heinrich-Lübke-Straße 14 drei private PKW-Stellplätze, die vor Ort von dem Ludgeriplatz aus erschlossen werden.

Tatsächlich gehören diese aber zum Flurstück 207.

Da sich diese Teilfläche mitunter entscheidend störend auf mögliche Bebauungsvarianten auswirkt (Abstandsflächen, Bewegungsflächen usw.), wird nach Absprache mit der Auftraggeberin bei einzelnen Varianten von der Möglichkeit einer Verlegung der betreffenden Stellplätze auf eine Tauschfläche auf dem Ludgeriplatz (in der Nähe des Wohn- und Geschäftshauses) in Erwägung gezogen.



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.VII Grundstück - Verkehrswege

Bei einem Feuerwehrgerätehaus sind insbesondere die Verkehrswege im Alarmfall zu betrachten. Diese stellen sich bei dem betroffenen Grundstück wie folgt dar:  
Im Alarmfall fahren die anrückenden Feuerwehrcräfte das Gelände von der Heinrich-Lübke-Straße aus an und parken unter anderem auf dem Alarmhof, der den Einsatzfahrzeugen auch als Ausfahrt dient. Da hier der Platz nur sehr begrenzt ist, parken die restlichen Einsatzkräfte rund um das Feuerwehrgerätehaus entlang der Heinrich-Lübke-Straße oder auf dem Ludgeriplatz. Das Gerätehaus bzw. die Umkleiden werden sodann durch den Alarmeingang vom Alarmhof aus betreten.  
Die Bestandsanalyse der Verkehrswege ausserhalb des Gebäudes hat folgende Probleme bei der Einsatzabwicklung ergeben, die unten nummeriert und im Weiteren erläutert werden:



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.VII Grundstück - Verkehrswege



Alarmein- und ausfahrt



Alarmhof

zu 1: - Alarmeinfahrt ist gleichzeitig Alarmausfahrt und Hauptzufahrt zum Gerätehaus  
--> erhebliche Unfallgefahren im Einsatzfall durch Wegekrenzungen  
--> Verstoß gegen die Regelungen der Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV)

- Hauptstraße von der Alarmausfahrt aus sehr schlecht einsehbar, die Einsatzfahrzeuge von der Straße aus nicht sichtbar  
--> erhebliche Unfallgefahren mit Verkehrsteilnehmern

- teils wird auf dem Parkplatz der Volksbank auf der gegenüberliegenden Straßenseite geparkt  
--> Unfallgefahr durch Straßenquerung; Alarmzugang (über Hof) gleichzeitig Alarmausfahrt

zu 2: - Platzverhältnisse auf dem Hof sehr beengt, gleichzeitig Alarmstellplatz und Alarmhof  
--> Rangierfläche sehr eingeschränkt  
--> Funktionsüberschneidung von Parken und Einsatzabwicklung nicht regelkonform mit DGUV

- Einsatzkräfte müssen teilweise über den Hof zum Eingang der Umkleiden  
--> erhebliche Unfallgefahren durch Überschneidung von Alarmein- und abfahrt, nicht regelkonform mit DGUV

- keine eindeutige Stellplatzsituation, Stellplätze müssen größtenteils an anderer Stelle „gesucht werden“  
--> Unfallgefahr an „Heinrich-Lübke-Straße“  
--> ineffiziente Einsatzabwicklung, Zeitverlust

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.VII Grundstück - Verkehrswege



Ludgeriplatz mit Blick auf Feuerwehrrätehaus



Zugangsgasse und Eingang Umkleiden

- zu 3:
- keine reservierten Alarmparkplätze auf nahegelegendem Ludgeriplatz
  - Alarmzugang von Ludgeriplatz lang und umständlich (falls ein Stellplatz auf dem Ludgeriplatz gefunden wurde)
  - kein direkter Zugang zu Umkleiden/Alarmweg

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.1.1 Feuerwehrrhaus - Baurecht/Genehmigungsstand

Das bestehende Feuerwehrrgerätehaus befindet sich gemäß den übergebenen und eingesehenen Unterlagen in einem genehmigten Zustand. Hinsichtlich des Genehmigungsstandes gab es keine Auffälligkeiten. Hinsichtlich einer etwaigen Veränderung der Bestandssituation sind die Hinweise aus dem Abschnitt „II.1.1.1 Grundstück - Bauplanungsrecht“ zu beachten.

### II.1.2 Feuerwehrrhaus - Bauliche Substanz

Das bestehende Feuerwehrrgerätehaus ist massiv errichtet und wurde mehrfach umgebaut und renoviert. Abgesehen von den baujahrestypischen energetischen Schwachstellen scheint die Bausubstanz grundsätzlich für eine Weiterverwendung geeignet.

Vereinzel sind im Bereich der Fahrzeughalle Anzeichen von leichter Feuchtigkeit im Sockelbereich vorhanden.

Falls das bestehende Gerätehaus weiterentwickelt werden sollte, kann die Schadensbeseitigung im Zuge der Einbringung einer Bodenplatte in der jetzigen Fahrzeughalle für die Schaffung der Umkleiden und der Kleiderkammer erfolgen.

Desweiteren sollten Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle (Fenster, ggfls. Fassadendämmung, Dämmung oberste Geschossdecke/Dachschrägen), sowie der Haustechnik vorgesehen werden. So kann auch die jetzige Fahrzeughalle in die gedämmte und beheizte Hülle einbezogen und für Sozialräume genutzt werden.

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit

Die Aufgaben des örtlichen Löschzuges Hüsten, sowie die Anforderungen an dessen Feuerwehrhaus und die sich daraus ableitende Gebrauchstauglichkeit des bestehenden Gebäudes ergeben sich aus den Bemessungsgrundlagen des Brandschutzbedarfsplanes mit Stand 10.2018.

Im Folgenden werden die Situationen im Bestand beschrieben und erläutert, die die heutigen Anforderungen (sowohl nach DIN, als auch nach allgemeinen Anforderungen) bezüglich der Gebrauchstauglichkeit des Gerätehauses nicht oder nicht vollumfänglich erfüllen.

In den entwickelten Varianten zur Prüfung der Machbarkeit einer Erweiterung oder eines Neubaus wurden diese Einschränkungen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten möglichst behoben.

Zur Einordnung der Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus und der auf der Grundlage dargestellten Einschränkungen und funktionalen Mängel werden die wesentlichen Planungsparameter anhand der Regeln der DGUV Feuerwehrgerätehäuser im Folgenden vorangestellt kurz erläutert:

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit

**An- und Abfahrtswege** müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können. Insbesondere folgende Kreuzungen der Wege im Alarmfall sind zu vermeiden:

- der ankommenden Einsatzkräfte untereinander,
- der mit PKW oder Fahrrad anrückenden Einsatzkräfte und bereits ausrückenden Einsatzfahrzeugen,
- der anrückenden Einsatzkräfte und der Fußwege der zum Feuerwehrhaus eilenden Einsatzkräfte,
- der ausrückenden Feuerwehrfahrzeuge und den Fußwegen der zum Feuerwehrhaus eilenden Einsatzkräfte
- der zum Feuerwehrhaus eilenden Einsatzkräfte und den Fahrwegen anderer Verkehrsteilnehmer (z.B. keine Straßenquerungen)

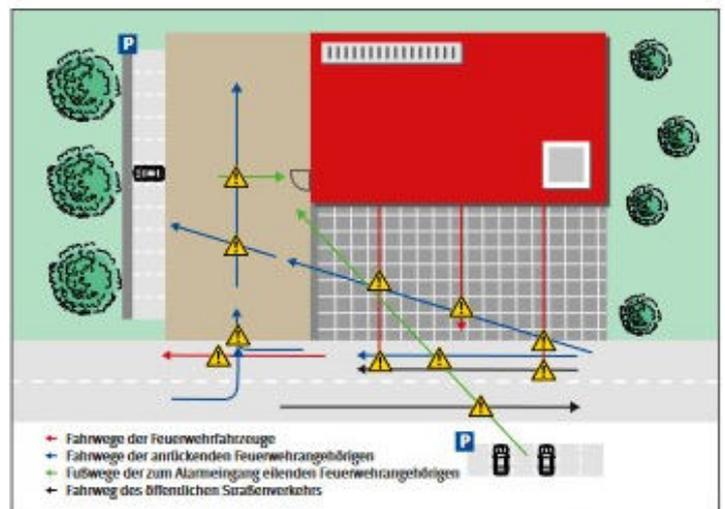
Die Anzahl der Alarmstellplätze soll mindestens der Anzahl der Sitzplätze auf den Einsatzfahrzeugen entsprechen. Für die FW Hüsten sind mindestens 9 Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehrgerätehaus vorzusehen.

#### Alarmwege im Feuerwehrhaus

Die Sicherheit der Feuerwehrangehörigen gegenüber bewegten Fahrzeugen und Personen wird durch eine kreuzungsfreie Gestaltung der Alarm- und Fahrwege, sowie einen Richtungsverkehr für die Einsatzkräfte im Feuerwehrhaus erreicht.

Die Verkehrswege müssen frei von Gegenständen und gut passierbar sein.

Auf Treppen und Stufen in Alarmwegen ist zu verzichten.



**Bild 1** Außenanlagen mit Gefährdungen durch sich kreuzende Verkehrswege (im Interesse der Übersichtlichkeit sind nicht alle möglichen Kreuzungen markiert)

© Abbildungen aus der DGUV Information 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ [www.dguv.de/publikationen](http://www.dguv.de/publikationen) > Webcode: p205008

**Bild 10** Stolperstelle im Eingang ins Feuerwehrhaus



© Abbildungen aus der DGUV Information 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ [www.dguv.de/publikationen](http://www.dguv.de/publikationen) > Webcode: p205008

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit

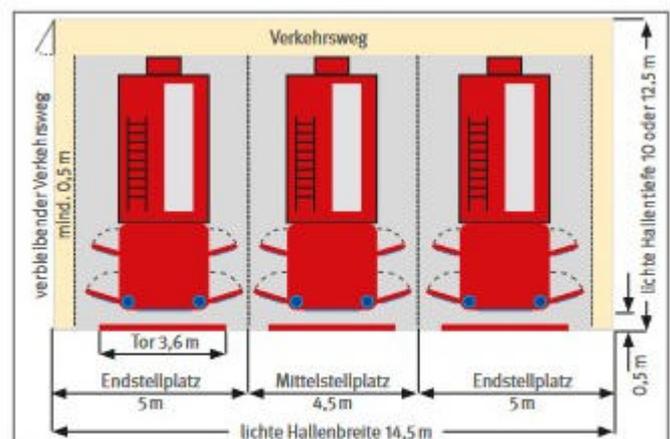
Für **Stellplätze** neu zu errichtender oder zu erweiternder Stellplätze in Fahrzeughallen enthält die DIN 14092-1 Mindestmaße. Diese sind abhängig von den Größen der einzustellenden Feuerwehrfahrzeuge: Zu den Breiten müssen bei Einzel- und Endstellplätzen Verkehrsflächen von je 0,5m auf der jeweiligen Seite addiert werden.

Vor **den Hallentoren** ist ein ausreichend großer Stauraum anzuordnen.

Diese Aufstell- und Bewegungsfläche vor der Fahrzeughalle soll entsprechend DIN 14092-1 mindestens der hinter dem Tor liegenden Stellplatzfläche entsprechen. Ziel dieser Anforderung ist, dass jedes ausfahrende Feuerwehrfahrzeug vor dem Hallentor aufgestellt werden kann, ohne dass es bereits auf die Fahrbahn ragt oder das Hallentor nicht geschlossen werden kann.

Stellplatzgröße	Mindestflächen
1 4,5 m x 10 m	Tor: Durchfahrtsbreite: 3,6 m, Durchfahrts- höhe: 4 m. Für alle Feuerwehrfahrzeuge mit einer Länge $\leq$ 8 m.
2 4,5 m x 12,5 m	Tor: Durchfahrtsbreite: 3,6 m, Durchfahrts- höhe: 4 m. Für alle Feuerwehrfahrzeuge mit einer Länge $\leq$ 10 m
3 4,5 m x 12,5 m	Tor: Durchfahrtsbreite: 3,6 m, Durchfahrts- höhe: 4,5 m. Für alle Feuerwehrfahrzeuge mit einer Länge $\leq$ 10 m.
4 Sondermaße nach Vereinbarung	Sonderfahrzeuge, Stellplatzmaße nach Fahrzeugabmessungen zzgl. Verkehrs- wegen. Tormaße abgestimmt auf die einzustellenden Fahrzeuge zzgl. Sicher- heitsabstände (Fahrzeugbreite zzgl. 0,5 m an beiden Seiten sowie Fahrzeughöhe zzgl. 0,2 m).

© DIN 14092-1



**Bild 19** Mindestmaße einer Fahrzeughalle mit mehreren Feuerwehrfahrzeugen (Stellplatzgröße 1, 2 und 3)

© Abbildungen aus der DGUV Information 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“  
www.dguv.de/publikationen > Webcode: p205008

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit

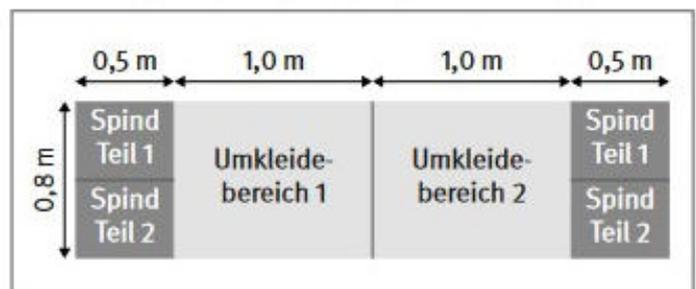
**Der Umkleibereich** muss ausreichend groß gewählt werden, damit im Einsatzfall ausreichend Platz zum Umkleiden zur Verfügung steht. Dafür soll die Fläche zum Umkleiden für jede Einsatzkraft nach DIN 14092-1 mindestens 1,2 m<sup>2</sup> betragen.

Als Mindeststandard soll für jede Einsatzkraft eine getrennt Lagermöglichkeit der Privat- und der Einsatzkleidung vorhanden sein, wie z. B. zwei nebeneinander stehende oder geteilte Spinde.



Bild 32 Hier entsteht beim Einsatz aufgrund des erheblich zu geringen Platzangebots mit Sicherheit ein kräftiges Gedränge.

Bild 33 Umkleidebereiche für zwei Feuerwehrangehörige mit einer Fläche, inkl. Spinden, von 1,2 m<sup>2</sup> (s. auch DIN 14092-1)



© Abbildungen aus der DGUV Information 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“  
[www.dguv.de/publikationen](http://www.dguv.de/publikationen) > Webcode: p205008



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Stellplatz 1

zu 1: - Stellplatzgröße deutlich zu klein für vorhandenes Fahrzeug



Stellplatz 2

zu 2: - Höhe und Stellplatzbreite, seitliche Wandabstände deutlich zu gering, Unfallgefahr

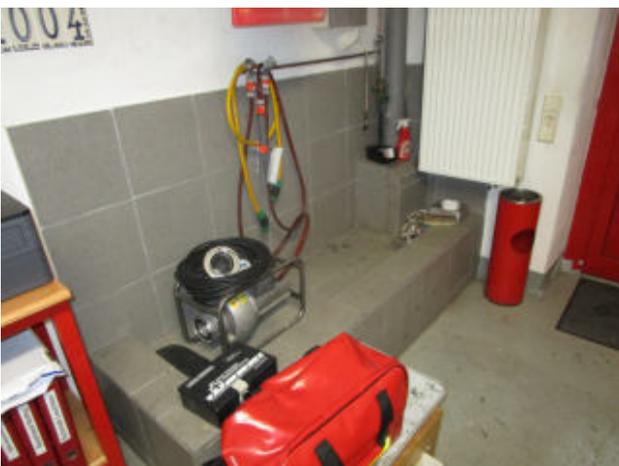
## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Stellplatz 1

zu 3: - Torgröße zu klein, teils Feuchtigkeitsschäden am Sockelmauerwerk



Stiefelwäsche, Alarmdrucker

zu 4: - allgemeine Flächen (Stiefelwäsche, Lagermöglichkeiten) fehlen oder sind nicht ausreichend bemessen

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit

#### Umkleiden/Sanitäranlagen:

Die Umkleiden und Sanitäranlagen weisen zahlreiche Abweichungen von den Vorgaben unter anderem der ASR (Technische Regeln für Arbeitsstätten), der DIN14092 (Feuerwehrhäuser), sowie der UVV (Unfallversicherung) auf.

So unterschreiten die Raumgrößen die gemäß der Personalanzahl vorzuhaltenden Flächen nach DIN14092 mitunter erheblich. Die ohnehin zu kleinen Sanitärräume werden zu Lagerflächen genutzt, da ansonsten keine geeigneten Lagerflächen zur Verfügung stehen.

Eine geschlechterpezifische Trennung der Umkleiden und Sanitärbereiche ist, wenn überhaupt, nur unter großen sonstigen funktionalen Einschränkungen vorhanden.

Ebenso fehlt ein wegen des Jugendschutzes notwendiger geschlechtsspezifisch getrennter Bereich für die Jugendfeuerwehr.

Eine Schwarz-Weiß-Trennung der Privat- und Einsatzkleidung ist unter den derzeitigen Umständen nicht gegeben. Hier zu bedarf es zumindest zweigeteilter Spinde, die eine entsprechende Trennung zulassen, die somit insgesamt jedoch breiter sind (mind. 20cm+40cm). Der hierfür notwendige Platzbedarf kann im derzeitigen Bestand für die genannte Personenzahl und unter Berücksichtigung der Trennung von Damen und Herren nicht untergebracht werden.

Neben den bereits genannten Einschränkungen bei den Alarmwegen ausserhalb des Gebäudes sind auch die Alarmwege innerhalb des Feuerwehrgerätehauses umständlich und mit Unfallgefahren behaftet.

So sind im Idealfall auch die Wege im Gebäude möglichst kreuzungsfrei und in Ausrückrichtung optimiert zu gestalten. Im Bestand überlagern sich jedoch die Ein- und Ausgangswege, was im Falle einer hektischen Alarmabwicklung zu Einschränkungen bei der Ausrückgeschwindigkeit, schlimmstenfalls zu Unfällen im Bereich der Alarmwege führen kann.

Zudem stellen Höhenunterschiede zwischen Hof und Umkleiden und Umkleiden und Fahrzeughalle möglicherweise gefährliche Stolperfallen dar: insbesondere in Zusammenhang mit der räumlichen Enge in der Fahrzeughalle bei gleichzeitigem Ausrücken der Fahrzeuge (Fallen gegen oder unter das Fahrzeug).

Die Abwicklung nach einem Einsatz (besonders mit kontaminierter Kleidung) kann im Bestand nicht gewährleistet werden. Es stehen nicht ausreichend dimensionierte, nach Geschlechtern getrennte Sanitäranlagen zur Verfügung, obgleich Hygiene und Kontaminationsschutz nicht zuletzt aufgrund der Coronapandemie nochmals erheblich an Bedeutung gewonnen haben.

Bei Überlegungen zu einer möglichen Erweiterung oder eines Neubaus sollte natürlich auch die Schaffung einer ausreichenden Raumluftqualität, besonders nach Einsätzen, für die zu erwartende Personenzahl berücksichtigt werden.



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Umkleiden

- zu 1: - beengte Platzverhältnisse in den Alarmwegen  
- keine Schwarz-Weiß-Trennung



Umkleiden, offener Durchgang zur Halle

- zu 2: - Alarmwege kreuzen sich  
- keine Schwarz-Weiß-Trennung  
- keine geschlechter-spezifische Trennung  
- offener Zugang zur Fahrzeughalle (Brandschutz, Abgase)

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Sanitärraum

- zu 3: - Sanitäräume veraltet  
- Sanitäräume wegen fehlender Lagermöglichkeiten anders genutzt



Sanitärraum

- zu 4: - fehlende Geschlechtertrennung  
- fehlender Ausstattung für Personenanzahl

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit

#### Verwaltungs- und Sozialräume:

Bei der Bereitstellung von Verwaltungs- und Sozialräumen spielt erfahrungsgemäß der spezifische Bedarf der lokalen Feuerwehr eine übergeordnete Rolle.

Die Freiwillige Feuerwehr Hüsten hat in den Grundlagenermittlungen ein gegenüber vergleichbaren Gerätehäusern deutlich reduziertes Raumprogramm aufgestellt.

Dennoch weichen die vorhandenen Räumlichkeiten von dem nach DIN geforderten Raumprogramm deutlich ab.

So sieht der Unterzeichner für die Herstellung eines zukunftsfähigen und gut funktionierenden Gerätehauses der Erfahrung nach neben den notwendigen Neben- und Technikräumen vor allem folgende entscheidende Verbesserungen als geboten an:

Die Feuerwehren sehen sich mit immer neuen und erweiterten Dokumentationspflichten und Verwaltungsarbeiten konfrontiert. Nicht zuletzt aufgrund des notwendigen Datenschutzes und einer reibungslosen Nachbetrachtung der Einsätze, wie auch der allgemeinen Verwaltung, wird ein abschließbares separates Büro mit zwei bis drei Arbeitsplätzen dringend empfohlen.

Dieses ist derzeit als „Arbeitscke“ gemeinsam in einem Raum für die Jugendfeuerwehr und die Einsatzleitung untergebracht.

Eine Notwendigkeit im Raumprogramm ist der Raum für Nachbesprechungen.

Auch dieser fehlt als separater Raum im Bestand. Er dient nicht nur als Treffpunkt, sondern ist vielmehr ein Rückzugsort für vertrauliche Gespräche untereinander oder mit einer Seelsorge nach belastenden Einsätzen.

Ein nicht zwingend vorgeschriebener, unseres Erachtens jedoch unerlässlicher Raum ist ein Raum oder ein Bereich für die Jugendfeuerwehr. Gerade die Freiwillige Feuerwehr ist auf Nachwuchs angewiesen, bei dem Kameradschaft sehr wichtig ist. Der Herausbildung ebendieser muss entsprechender Raum gegeben werden. Häufig wird eine Synergie mit dem Schulungsraum oder einem abtrennbaren Raumbereich des Nachbesprechungsraumes genutzt.

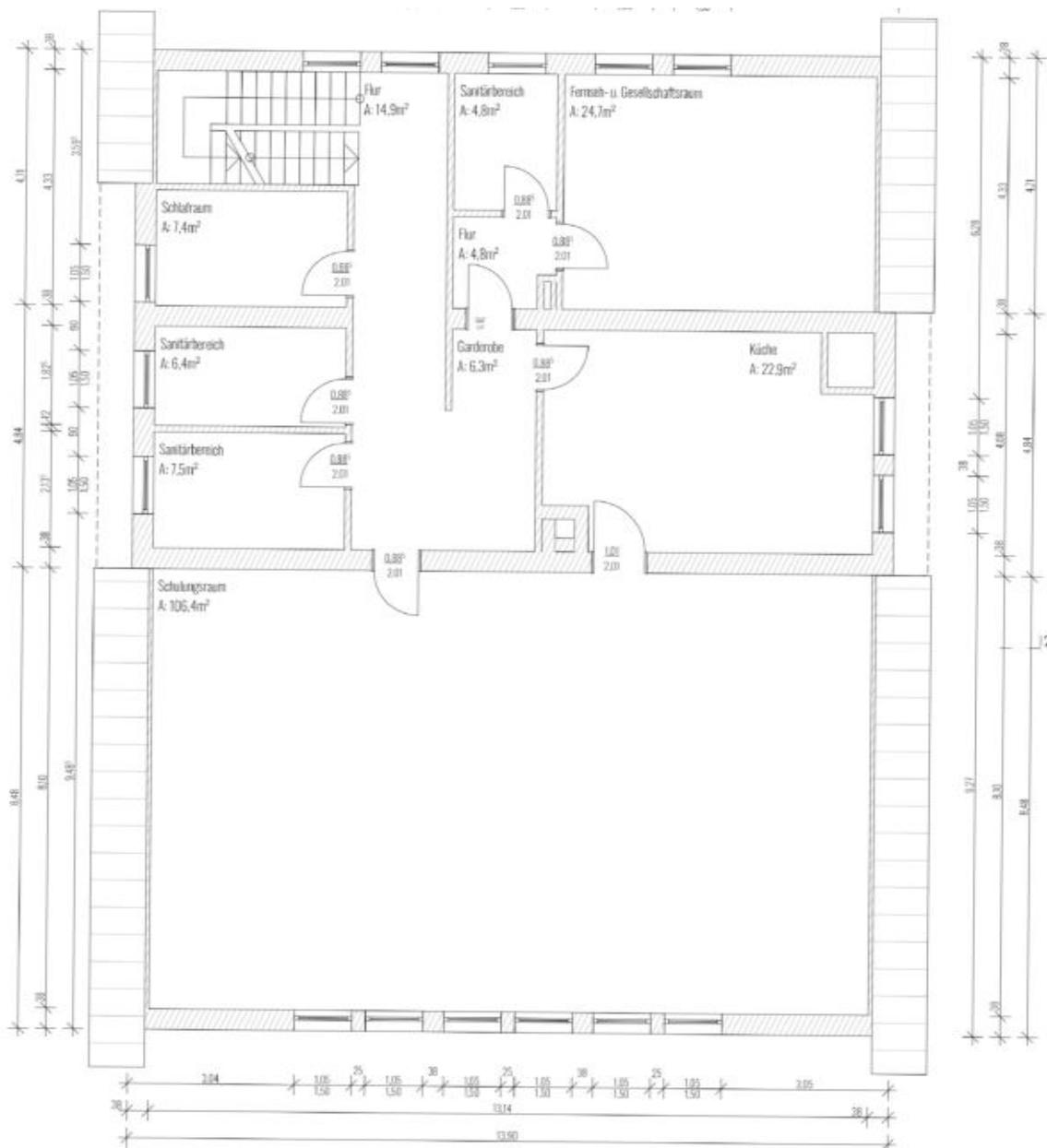
Ferner müssen öffentlich zugängliche Gebäude, zu denen ein Feuerwehrgerätehaus mit Schulungsraum zählt, barrierefrei sein. Folglich ist in dem Falle einer Zweigeschossigkeit die Installation eines Aufzuges vorzusehen.

Der vorhandene Schulungsraum einschließlich der angrenzenden Küche hat eine ausreichende Größe und ist funktional gut in das Raumgefüge eingebunden. Ein barrierefreier Zugang (z.B. über einen Lift) ist derzeit jedoch nicht möglich.

Weitere Räume, die optional bei einer Erweiterung in Frage kommen können und für Gerätehäuser der vorliegenden Größe/Personenstärke angemessen sind, können der Raumaufstellung im Folgenden entnommen werden.

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Büro/Nachbesprechung/Jugend

- zu 1:
- ein Raum für drei Funktionen
  - keine Vertraulichkeit
  - kein Platz für die Jugendfeuerwehr, sich einzurichten



Büro/Nachbesprechung/Jugend

- zu 2: - wie erläutert

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Schulungsraum

- zu 3: - Schulungsraum mit Bestuhlung „U“
- direkter Zugang zu Küche
- Aufenthaltsbereich mit Theke



Küche

- zu 4: - Küche mit ausreichender Größe
- einfache Ausstattung

## II. Ausgangssituation/Bestandsanalyse

### II.II.III Feuerwehrhaus - Gebrauchstauglichkeit



Sanitäreinrichtungen OG

- zu 5: - Sanitäreinrichtungen für OG-Nutzung ausreichend  
- derzeit für das gesamte Gebäude (im EG keine adäquaten Anlagen)



Treppenhaus

- zu 6: - Treppe arbeitsschutzrechtlich zu schmal für mögliche Anzahl der  
Schulungsteilnehmer (Bestandsschutz)  
- keine barrierefreie Erreichbarkeit des OG

### III. Nutzerbedarf

Gemäß den aktuellen Grundlagen ist für den Löschzug ein Personalstamm von 45 aktiven Personen (45 aktive Feuerwehrleute, 7 Mitglieder der Jugendfeuerwehr, 18 Mitglieder der Ehrenabteilung) zu berücksichtigen.

Ferner verfügt der Löschzug zur Erfüllung seiner Aufgaben derzeit über 2 Löschgruppenfahrzeuge (Großfahrzeuge HLF), ein MTF (Kleinfahrzeug), sowie einen Anhänger und einen Bootsanhänger. Die Gemeinden haben eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende leistungsfähige Feuerwehr vorzuhalten. Die Gerätehäuser sind Teil der kritischen Infrastruktur und entsprechend herzustellen und auszustatten.

Der Nutzerbedarf ergibt sich aus den Aufgaben des Löschzuges gemäß dem vor genannten Brandschutzbedarfsplan, sowie aus den individuellen Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr, wie auch den gesetzlichen Regelungen und Normen (DIN 14092, DGUV Feuerwehrhäuser, ASR).

Als konkreten räumlichen Bedarf hat die Stadt Arnsberg in Zusammenarbeit mit der Freiwilligen Feuerwehr Hüsten eine Nutzfläche von ca. 600 bis 800 qm (je nach Entwurfskonzept) ermittelt. Die genaue Aufteilung der Flächen auf die verschiedenen Räume, sowie die dieser zugrunde liegenden gesetzlichen und genormten Flächenvorgaben wurden in gemeinsamen Besprechungen mit der Stadt Arnsberg und der Freiwilligen Feuerwehr wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt konkretisiert und für die weitere Planung bzw. als Grundlage für die Variantenuntersuchung festgehalten und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt. So wird der akute Raumbedarf nochmals verdeutlicht.

Quellen/sonstige Grundlagen:  
 - DIN 14092 Planungsgrundlagen für Feuerwehrrhäuser  
 - ASR, Technische Regeln für Arbeitsstätten  
 - Unfallverhütungsvorschriften  
 - Auslobung und Einführungsgespräch v. 16.11.2021

### III. Nutzerbedarf

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Raumbedarf	Anforderung gem. DIN/RdT	Raumgröße Ist (qm)	Raumgröße Soll (qm)	Anmerkungen
1	Fahrzeughalle					
1.1	Fahrzeughalle/Stellplätze	Stellplätze zur Unterbringung von vier Feuerwehrfahrzeugen	4 x 12,5 x 4,5 (qm)/Stellplatz (Stellplatzgröße 2) zzgl. 2 x 0,50 m Randabstand  Torhöhe Soll mind. 4,00 m (4,50 m) Torhöhe Ist ca. 3,60 m	106,10	225,50	
1.2	Kompressor-Raum	Unterbringung Kompressor für die Luftversorgung der Fahrzeuge	nach Erfordernis	0,00	0,00	Notwendigkeit mit TGA abzustimmen
1.3	Stiefelwäsche/Grobwäsche	in der Nähe der Fahrzeughalle/zu den Umkleiden	ca. 2,00 qm	0,00	2,00	
2	Räume Einsatz- und Übungsabwicklung					
2.1.1	Umkleideraum Herren/Damen/ Ablage persönliche Schutzausrüstung	Umkleideraum mit Spinden für Feuerwehrmitglieder (ca. 60 Personen) ohne Verkehrsflächen	1,20 qm/Mitglied zzgl. 0,30 qm/Spind	71,2	90,00	s/w-Trennung im Spind prüfen
2.1.2	Schwarz-Weiß-Bereich	Umkleidemöglichkeiten zwischen Fahrzeughalle und Umkleideraum, damit verdreckte/kontaminierte Bekleidung dort abgelegt werden kann	Getrennt nach Geschlechtern (Männer: 12 und Frauen: 8 qm)	0,00	0,00	je nach Konzept nicht notwendig
2.2.1	WC-Anlage Herren	mind. 1 WC / 2 Urinale / Waschgelegenheit	gem. ASR	0,00	15,00	gem. Gefährdungsbeurteilung
2.2.2	WC-Anlage Damen	mind. 1 WC / Waschgelegenheit	gem. ASR	0,00	6,00	"
2.2.3	Sanitäreinheit Herren	mind. 2 Duschen / 3 Waschtische	gem. ASR	7,80	16,00	"
2.2.4	Sanitäreinheit Damen	mind. 1 Dusche / 2 Waschtische	gem. ASR	keine Trennung	8,00	"
2.3	Trocknungsraum	Trocknung nasse Einsatzkleidung (kann ggfs. auch über die haustechnische und Einrichtung erreicht werden --> z.B. Fußbodenheizung, von unten nach oben durchlüftete Spinde, Abluftanlage)	6,00 qm	0,00	6,0	bauseitiges Konzept ohne Trocknungsraum
2.4	Zentrale (Funk- und Telekommunikation)	Arbeitsplatz für den Löschmeister vom Dienst mit Funk- und Telefoneinrichtungen	12,00 qm	in Büro/JFW	15,00	

### III. Nutzerbedarf

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Raumbedarf	Anforderung gem. DIN/RdT	Raumgröße Ist (qm)	Raumgröße Soll (qm)	Anmerkungen
3	<b>Ausbildung, Aufenthalt, Verwaltung</b>					
3.1	Schulungsraum	planmäßige Nutzer: 60	1,5 qm/Nutzer	106,40	90,00	Größe Veranstaltungen?
3.2	Jugendraum/Jugendfeuerwehr	planmäßige Nutzer: 10	2,0 qm/Nutzer	in Büro/JFW	20,00	
3.3	Küche	ggfls. mit Ausrichtung zum Schulungsraum	20,00 qm	22,90	20,00	
3.4	Lehrmittelraum	optional	6,00 qm	0,00	6,00	
3.5	Erste Hilfe/Ruheraum/Raum für Nachbesprechung	Nach der ArbStVO müssen Erste-Hilfe-Räume entsprechend der Unfallgefahren und Anzahl der Beschäftigten vorhanden sein. Nach „schwierigen“ Einsätzen ist ein Nachbesprechungsraum erforderlich, ggfls. mit Funkraum kombinierbar	15,00 qm	0,00	15,00	bauseitiges Konzept definieren über Arbeitsschutz
3.6	Bereitschaftsraum/Aufenthaltsraum	Abwicklung des Einsatzgeschehens, ggfls. Kombination mit anderen Raumnutzungen, z.B. Schulungsraum	15,00 qm	0,00	15,00	
3.7	Büro/Verwaltung	mind. 1 Büro	15,00 qm	24,70	15,00	
3.8	WC Herren	nach Erfordernis		11,20	6,00	gem. Konzept
3.9	WC Damen	nach Erfordernis		7,50	4,00	gem. Konzept
4	<b>Werkstätten, Lagerräume</b>					
4.1	allgemeine Werkstatt	Bedarf kommunal zu prüfen	12,00 qm	in Garage	15,00	gem. Bedarf
4.2	allgemeines Lager	Bedarf kommunal zu prüfen	12,00 qm	7,40	40,00	gem. Bedarf
4.3	Kleiderkammer	Bedarf kommunal zu prüfen	20,00 qm	0,00	25,00	gem. Konzept

### III. Nutzerbedarf

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Raumbedarf	Anforderung gem. DIN/RdT	Raumgröße Ist (qm)	Raumgröße Soll (qm)	Anmerkungen
5	<b>sonstige Flächen</b>					
5.1	Hausanschluss	für Gas, Wasser, Strom	nach Erfordernis	15,30	15,00	
5.2	Heizungsraum	Heizung muss frei zugänglich sein	nach Erfordernis	in 5.1	10,00	
5.3	Putzmittelraum	Lagerraum für die Reinigungskraft, bei Mehrgeschossigkeit wäre im OG ein weiterer Pumi-Raum erforderlich.	4,00 qm	0,00	4,00	
5.4	Serverraum/USV	für EDV: muss frei zugänglich sein	nach Erfordernis	0,00	6,00	
5.5	Notstromraum	Anschluss eines Notstromaggregats bei Ausfall des öffentlichen Netzes (DIN14092-1), Anschluss eines Aggregats von Außen („Möppel“)	nach Erfordernis	0,00	0,00	bauseitiges Konzept definieren
5.6	Tisch-/Stuhllager Schulung	Platz für Bestuhlung bei anderweitiger Nutzung des Schulungsraums für Übungen	nach Erfordernis	0,00	12,00	
5.7	Eingangsbereich/Foyer	Eingangsbereich mit Sitzgruppe, Garderobe, usw./ Fläche abhängig vom Gesamtkonzept	/	10,30	25,00	gem. Entwurf
5.8	Behinderten-WC	gem. DIN mit einzuplanen	/	0,00	6,00	
5.9	WC Herren „zivil“	je nach Lage und Grundrissgestaltung, evtl. Synergien möglich	/	in 3.8	in 3.8	gem. Konzept
5.10	WC Damen „zivil“	je nach Lage und Grundrissgestaltung, evtl. Synergien möglich	/	in 3.9	in 3.9	gem. Konzept
5.11	Aufzugsanlage	bei Mehrgeschossigkeit und zu vertretendem Aufwand, je Geschoss ca. 5 qm	/	0,00	10,00	gem. Konzept
	<b>Summe Nutzflächen</b>			<b>390,80 qm</b>	<b>742,50 qm</b>	Differenz ca. 351,70 qm

### III. Nutzerbedarf

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Raumbedarf	Anforderung gem. DIN/RdT	Raumgröße Ist (qm)	Raumgröße Soll (qm)	Anmerkungen
6	Aussenflächen					
6.1	Parkplätze	Parkplätze für die Mitglieder der Feuerwehr. Gem. DIN soll die Anzahl der PKW-Stellplätze mindestens gleich der Anzahl der Sitzplätze der untergebrachten Einsatzfahrzeuge sein. Mindestens 9	5,5m x 2,5m/ Stellplatz zzgl. Fahrgasse	4 Stellplätze vorhanden	110,00	
6.2	Bewegungsfläche vor den Toren/ „Alarmhof, Übungshof	Die Aufstell- und Bewegungsfläche vor der Fahrzeughalle muss mindestens der hinter dem Tor liegenden Stellplatzfläche entsprechen. Die Schleppkurven sind zu beachten.	mind. 4 x 12,5 x 4,5 qm	Innenhof nicht ausreichend	225,00 + 250,00	Überschneidungen von Aussenflächen mit Übungshof möglich
6.3	Fahrradstellplätze	ca. 10 Stellplätze	/	nicht definiert		
6.4	Betriebshof Werkstätten/Anlieferung	grundstücks- und konzeptabhängig	/	in Innenhof		
6.5	Bewegungsflächen/Zufahrten	grundstücks- und konzeptabhängig	/	in Innenhof, sehr eng		
	<b>Summe Aussenflächen</b>				<b>335,00 qm</b>	

#### IV. Bebauungskonzepte

Auf Grundlage der vor genannten Parameter und Feststellungen und hinsichtlich der in den Fragestellungen zur Machbarkeitsanalyse und den gemeinsamen Erörterungsterminen definierten Zielsetzungen erfolgte die entwurfliche Untersuchung der Machbarkeit verschiedener Umsetzungskonzepte.

Diese dienen dabei zur Orientierung für die Standortentscheidung und ersetzen keine tiefergehende architektonische und städtebauliche Grundlagenfindung und Planung, die Grundrisse sind dabei nicht abschließend tief entwickelt und dienen lediglich der Plausibilisierung des funktionalen Grundkonzeptes. Die Varianten zeigen verschiedene Möglichkeiten eines Bebauungskonzeptes und die grundsätzlichen einhergehenden Vor- und Nachteile, Einschränkungen und Möglichkeiten, die in einem möglicherweise anschließenden Entwurfsprozess abzuwägen und in eine architektonische Form zu bringen sind.

Die grundlegenden Ziele für die Konzeptfindung wurden seitens des Unterzeichners vor allem wie folgt definiert:

- möglichst vollständige Erfüllung des Raumprogramms/Bereitstellung der benötigten Flächen zur Schaffung eines zukunftsfähigen Gerätehauses
- ausreichend und klar strukturierte Stellplatzanlagen (im Alarmfall)
- kreuzungsfreie/möglichst gefahrlose Verkehrswege im Alarmfall
- möglichst harmonische städtebauliche Eingliederung/klare Funktionsstruktur
- Erhalt möglichst vieler öffentlicher Stellplätze (Kompensation Ludgeriplatz)
- wirtschaftliche Umsetzung  
(Vermeidung von zusätzlichem Flächenankauf/Eingriffen in die bestehende Infrastruktur)
- Einhaltung der baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächen)

## IV. Bebauungskonzepte

### IV.1. Konzeptvariante 1 - Erweiterung der vorhandenen Bebauung

Die Grundlage des Konzeptes ist die Erhaltung der beiden Hauptbestandsgebäude. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus soll dabei im Innern umgebaut und durch den Anbau von DIN-konformen Fahrzeugstellplätzen und Werkstatt und Lagerflächen an der nördlichen Gebäudeseite erweitert werden.

Durch den Anbau entsteht zwischen den Bestandsgebäuden ein Innenhof, der als Alarmparkplatz genutzt wird. Dieser wird durch die bestehende Alarmzufahrt von der Heinrich-Lübke-Straße aus an der südlichen Gebäudeseite des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes vorbei erschlossen.

In der Erweiterung befinden sich die nach Norden ausgerichteten Fahrzeughallen, vor denen sich ein ausreichend dimensionierter Alarmhof mit Sicht auf die Kreuzung der Kneppergasse und Freiheitsstraße erstreckt. Im niedrigeren Teil des Anbaus befindet sich das Lager und die Möglichkeit, die Technik (z.B. Abgasabsaugung, Kompressor) unterzubringen.

Am Rande des Hofes, der die entsprechenden Rangierflächen und die gemäß DIN 14089 geforderten Aufstellflächen vor den Hallentoren berücksichtigt, sind fünf öffentliche Stellplätze, die von der Kneppergasse aus erreichbar sind, abgetrennt.

Bei der Alarmausfahrt auf die Kneppergasse haben die Einsatzkräfte einen guten Einblick auf beide parallel verlaufenden Verkehrsachsen, sowie im Weiteren auf die Heinrich-Lübke-Straße. Die Ausfahrt auf die Kneppergasse, die auch in weiteren Konzepten zum Tragen kommt, kann - falls aufgrund des teils regen PKW- und Busverkehrs als notwendig erachtet - über Lichtsignale gesteuert und so sicherer gestaltet werden.

Das Erdgeschoss des umgebauten Feuerwehrgerätehauses wurde derart neu geordnet, dass die ausreichend dimensionierten und nach Geschlechtern getrennten Umkleiden und der Sanitärtrakt eine direkte Anbindung an die Fahrzeughalle haben. Die Alarmwege sind klar erkennbar und Richtung Fahrzeughalle definiert.

Im südlichen Teil des Bestandsgebäudes, ehemals Fahrzeughalle und Fahrzeuggarage, befinden sich bisher fehlende Lagerräume für allgemeine Ausrüstung.

Die bestehende Treppe wird durch einen Aufzug ergänzt.

Im Obergeschoss werden der Schulungsraum, wie auch die sonstigen Räumlichkeiten dem Grunde nach in ihrer Dimension erhalten.

Für die Schaffung der Ausfahrt und die Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der untersuchten Grundrissgestaltung der Erwerb oder ein Tausch einer Teilfläche des benachbarten Flurstücks 207 notwendig. Der Bereich für Übungen muss mit anderen Nutzung überschritten werden (z.B. im Hof), da auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der verbliebenen öffentlichen Stellplätze keine weiteren separaten Flächen zur Verfügung stehen. Dieses gilt mithin ebenso für die weiteren Bebauungskonzepte.

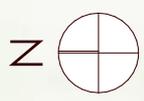
## **IV. Bebauungskonzepte**

### **IV.1. Konzeptvariante 1 - Erweiterung der vorhandenen Bebauung**

Zudem wird im Zuge der Arbeiten eine Verlegung der Versorgungsleitungen Strom von der Freiheitsstraße zur Verteilerstation, die sodann vollständig unterhalb der Fahrzeughalle verlaufen würden, nötig sein, da ein Überbau nur in geringem Maße erfolgen sollte.

Eine Verlegung ist grundsätzlich möglich und wurde kostenmäßig gem. Einschätzung des Versorgers in die Maßnahme eingepreist.

Hinsichtlich des Emmissionsschutzes ist zu prüfen, ob bei der Alarmausfahrt der Einsatzfahrzeuge aufgrund der umliegenden Wohnnutzung das Signalhorn erst auf dem öffentlichen Verkehrsbereich gestartet werden darf.



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 1

Planummer 0008-01  
 Datum 10.11.2022  
 Maßstab 1:500

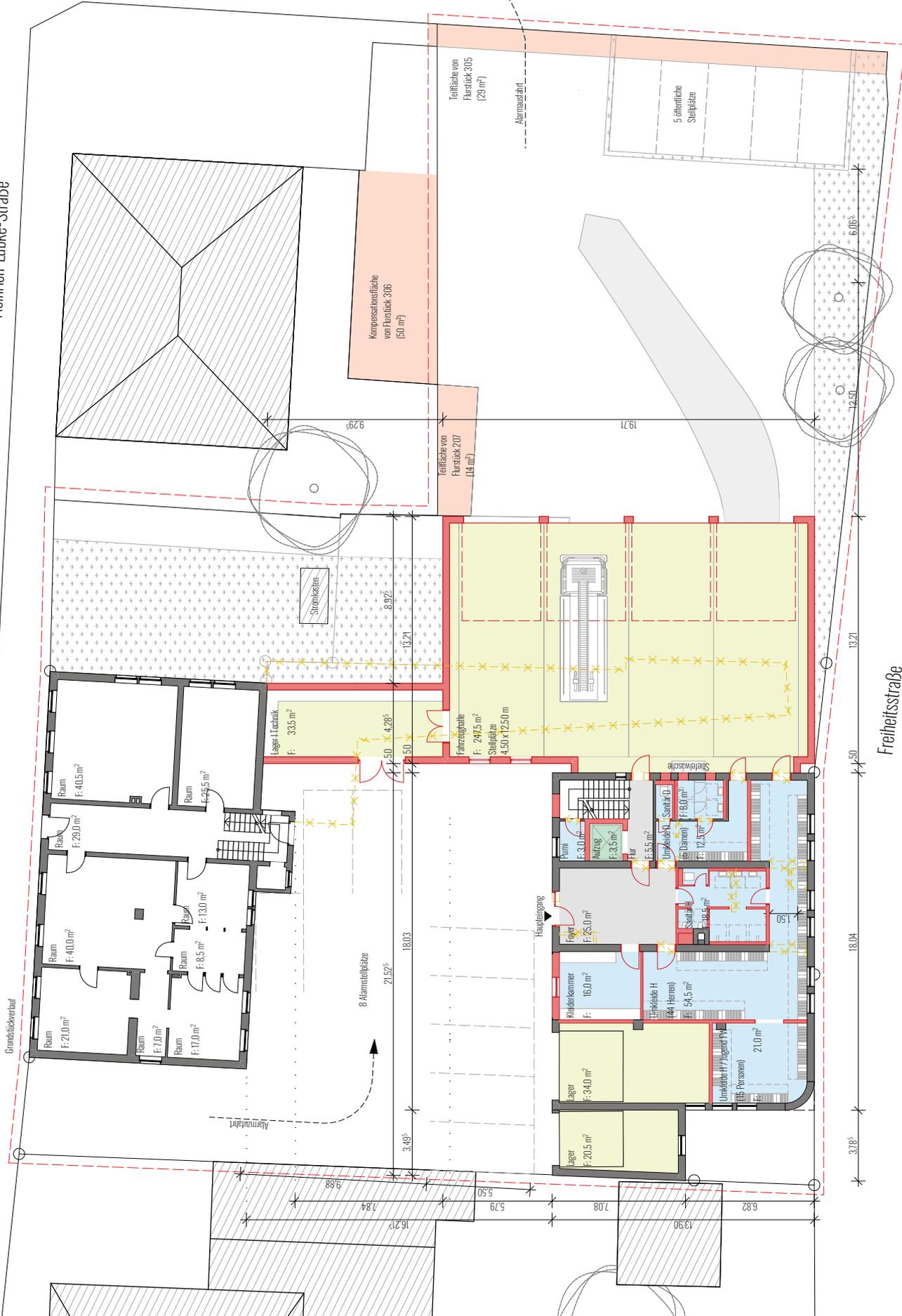
LAGEPLAN

- LEGENDE
- Abbruch
  - Grundstücksfläche
  - Verkehrsfläche
  - Grundstücksverlauf
  - Gebäude geplant
  - Bestandsbebauung
  - Grünfläche

**HORSTARCHITEKTUR**  
 Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthorn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Heinrich-Lübke-Straße

Kneppergrasse



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTHAUSES HÜSTEN - Variante 1

Planummer: 0008-02  
Datum: 10.11.2022

Maßstab: 1:200

ERDGESCHOSS

LEGENDE

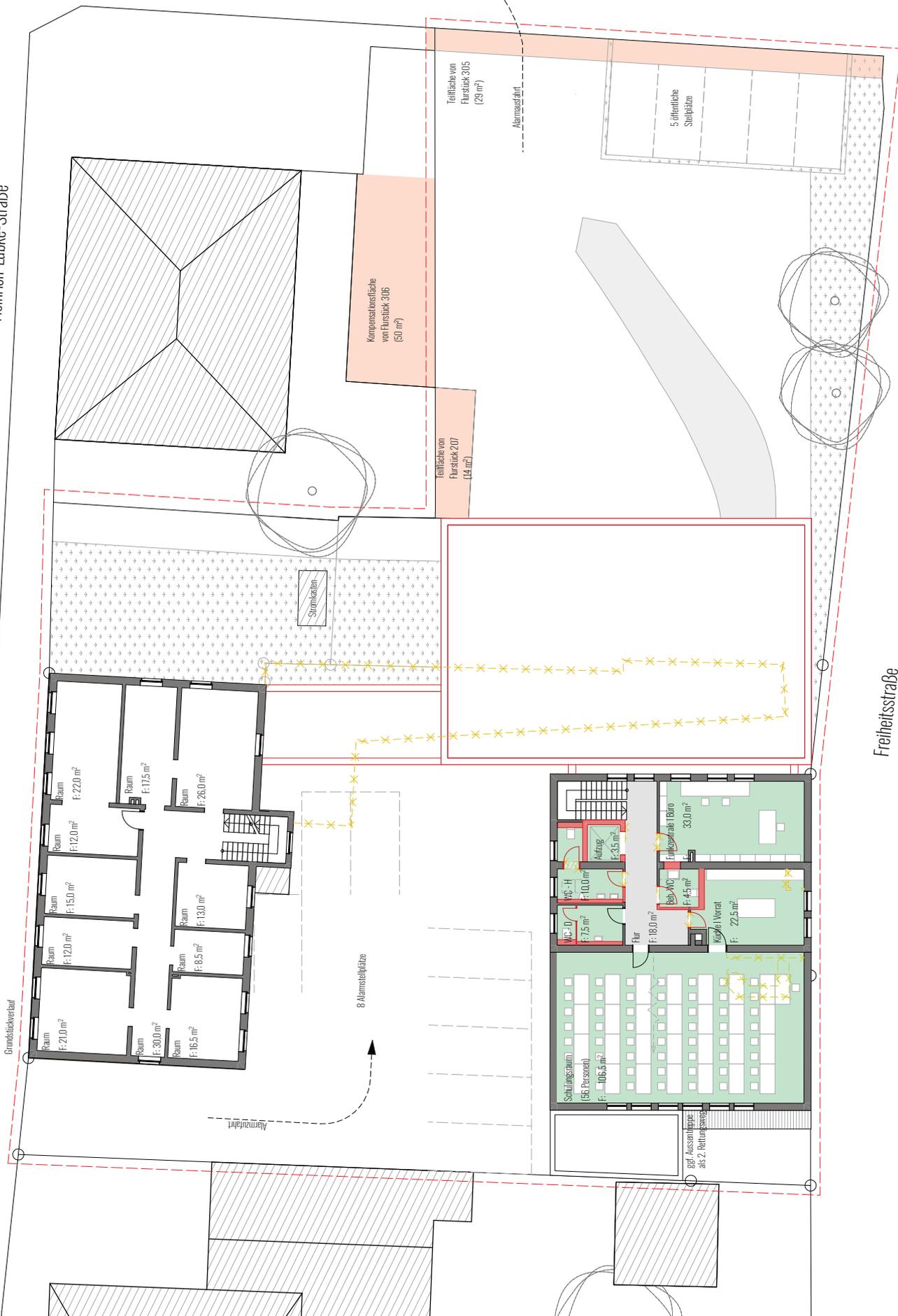
- Grundstücksverlauf
- Grundstücksverlauf
- Fahrzeughalle
- Aufenthalts
- Umklekabine und Sanitär
- Abbruch

**HORSTARCHITEKTUR**  
Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Verteiler

Heinrich-Lübke-Straße

Kneppergrasse



Freiheitsstraße

# NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 1

Planummer 0008\_03  
Datum 10.11.2022

OBERGESCHOSS

Maßstab 1:200

## LEGENDE

Neubau  
Bestand  
Grünfläche

Fahrzeughalle  
Aufenthalt

Umkleide und Sanitär

Grundstücksverlauf  
Abbruch

## HORSTARCHITEKTUR

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Verteiler



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthorn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

- Neubau 
- Bestand 
- Putz 
- Dachfläche neu 
- Dachfläche Bestand 
- Geländeerkernte 

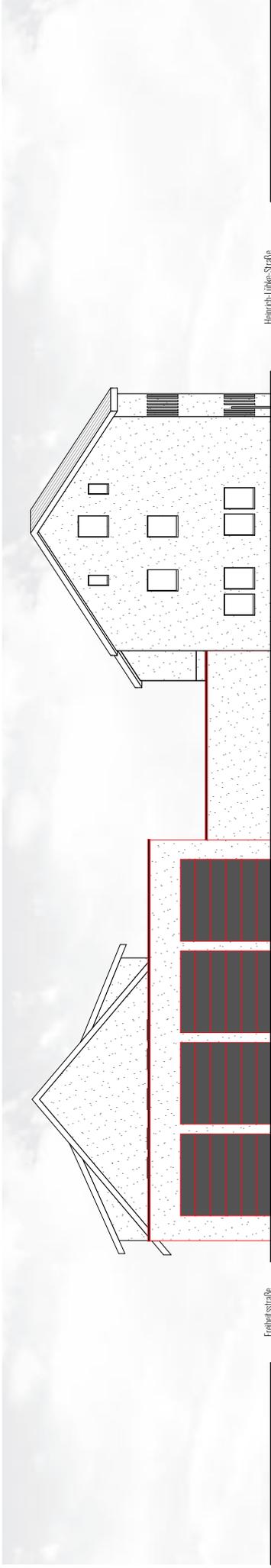
NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 1

ANSICHT SÜD + WEST

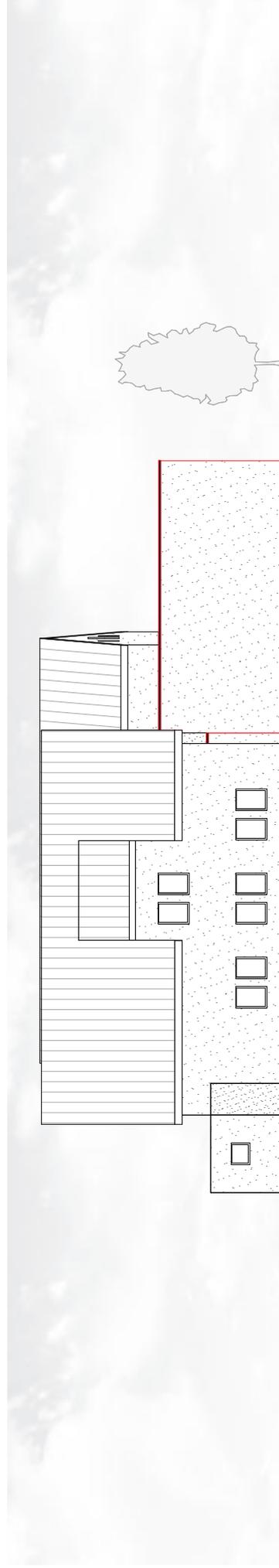
Plannummer 0008\_05

Datum 10.11.2022

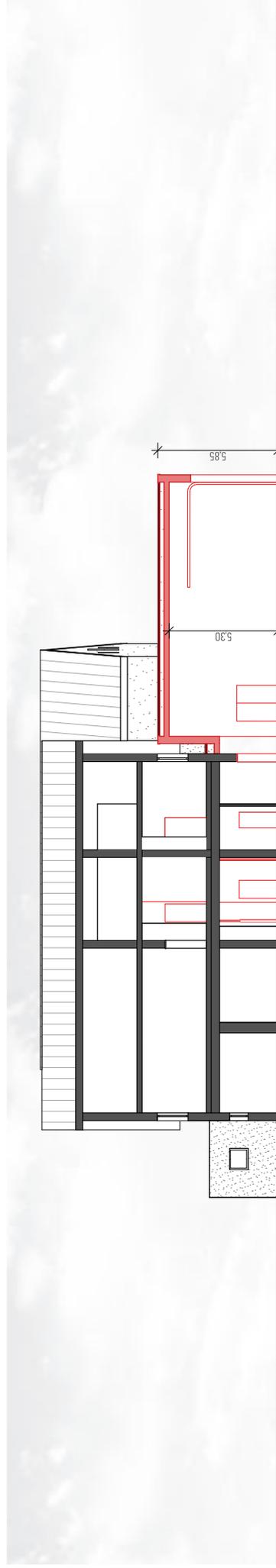
Maßstab 1:200



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



SCHNITT

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthoorn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

-  Dachfläche neu
-  Dachfläche Bestand
-  Geländeoberkante
-  Neubau
-  Bestand
-  Putz

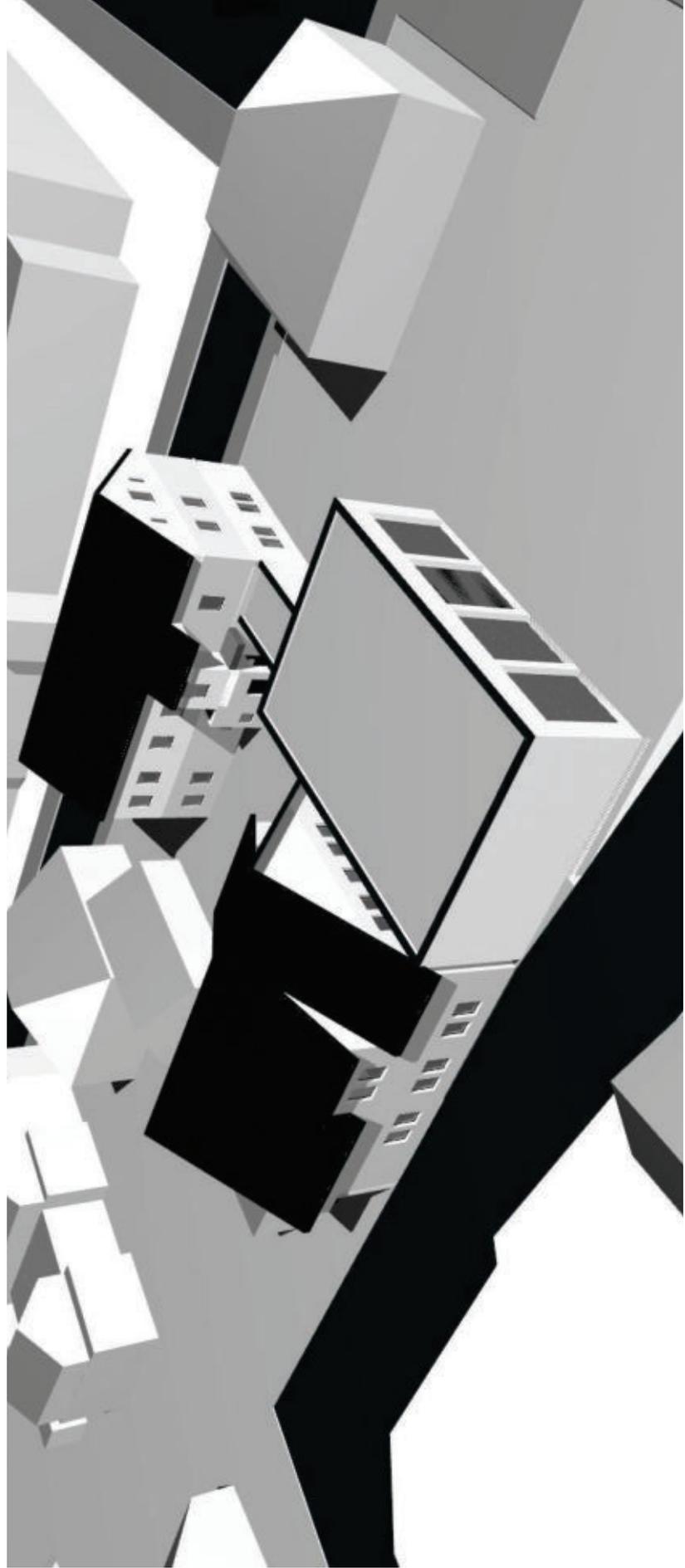
NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 1

ANSICHT NORD | OST | SCHNITT

Plannummer 0008-04

Datum 10.11.2022

Maßstab 1:200



**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthln  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

- Neubau
- Bestand
- Grünfläche

- Fahrzeughalle
- Aufenthalt
- Umklekabine und Sanitär

- Grundstücksverlauf
- Abbruch

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 1

PERSPEKTIVEN

Plannummer 0008\_06  
 Datum 10.11.2022

Maßstab

## IV. Bebauungskonzepte

### IV.II. Konzeptvariante 2 - Umbau und Erweiterung Heinrich-Lübke-Straße 16

Die vorliegende Konzeptvariante beruht auf der Idee des Abrisses des bestehenden Feuerwehrgaräthehauses und einer Nutzung und Erweiterung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Heinrich-Lübke-Straße 16.

Der Anbau platziert sich an der östlichen Seite und verläuft parallel zu Kneppergasse. Die bestehende Alarmpfahrt über die Heinrich-Lübke-Straße könnte durch einen zwei Meter breiten Streifen des Nachbargrundstücks (Fst. 315) möglicherweise verbreitert werden. Falls die Fahrzeughalle im Vergleich zu dem dargestellten Entwurf um etwa 1,50m Richtung Norden verschoben wird, könnte auf diesen Streifen verzichtet werden.

Die Alarmpfahrt erfolgt durch die nach Norden ausgerichteten Fahrzeughallen über den derzeitigen Ludgeriplatz auf die Kneppergasse. Durch die Abtrennung von zehn öffentlichen Stellplätzen entsteht auf dem neuen Alarmpfahrt eine Umfahrung, wodurch auch die Freiheitsstraße von dem Hof aus befahren werden kann.

Das Bestandsgebäude enthält den „Verwaltungsbereich“ mit den Aufenthaltsräumen - dazu zählen ein Zugführerbüro mit angrenzendem Archiv und Kopiererraum, ein Schulungsraum und ein Aufenthaltsraum mit Küche- sowie den öffentlichen WCs.

Von diesem gelangt man direkt in den Hauptflur des Anbaus, in der die Räumlichkeiten zur Einsatzabwicklung, sowie die Fahrzeughalle untergebracht sind.

Von den Alarmstellplätzen aus gelangt man über einen Verteilerflur direkt in die Umkleiden des Anbaus mit den Sanitäranlagen gem. DIN.

Von dort ist die Fahrzeughalle über einen Zwischenflur direkt erreichbar.

Der hintere Bereich der Halle wird durch ein Lager, eine Werkstatt und einen Raum für Technik ergänzt.

Im Obergeschoss können eine separate Mieteinheit, sowie der Jugendraum und die sonstigen Sozialräume untergebracht werden.

Die Umnutzung und Sanierung des Bestandsgebäudes stellt sowohl technisch, als auch hinsichtlich der Kostenplanung eine besondere Herausforderung dar. Zum Einen sollten Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung (Anlagentechnik, (Innen-)Dämmung) für eine zukunftsfähige Lösung vorgenommen werden, zum Anderen wird es mitunter entscheidende Eingriffe den Brandschutz betreffend geben. So ist eine Ertüchtigung der Brandschutzqualität der Geschossdecken und Treppen aus Sicht des Unterzeichners notwendig. Insbesondere bei Schaffung unterschiedlicher Nutzungseinheiten. Zudem ist die Schaffung größerer Raumeinheiten (z.B. zur Schaffung eines Schulungsraumes), wenn überhaupt, nur unter großen statischen Eingriffen möglich, da von einer kleinteiligen statischen Struktur im Bestand ausgegangen wird. Eine belastbare dezidierte Kostenaussage zu den Maßnahmen ist nur im Rahmen einer zusätzlichen und tiefergehenden Entwurfsuntersuchung möglich und unterliegt selbst dann noch diversen Unwägbarkeiten, die sich während der Entwurfsphase herzustellen können.

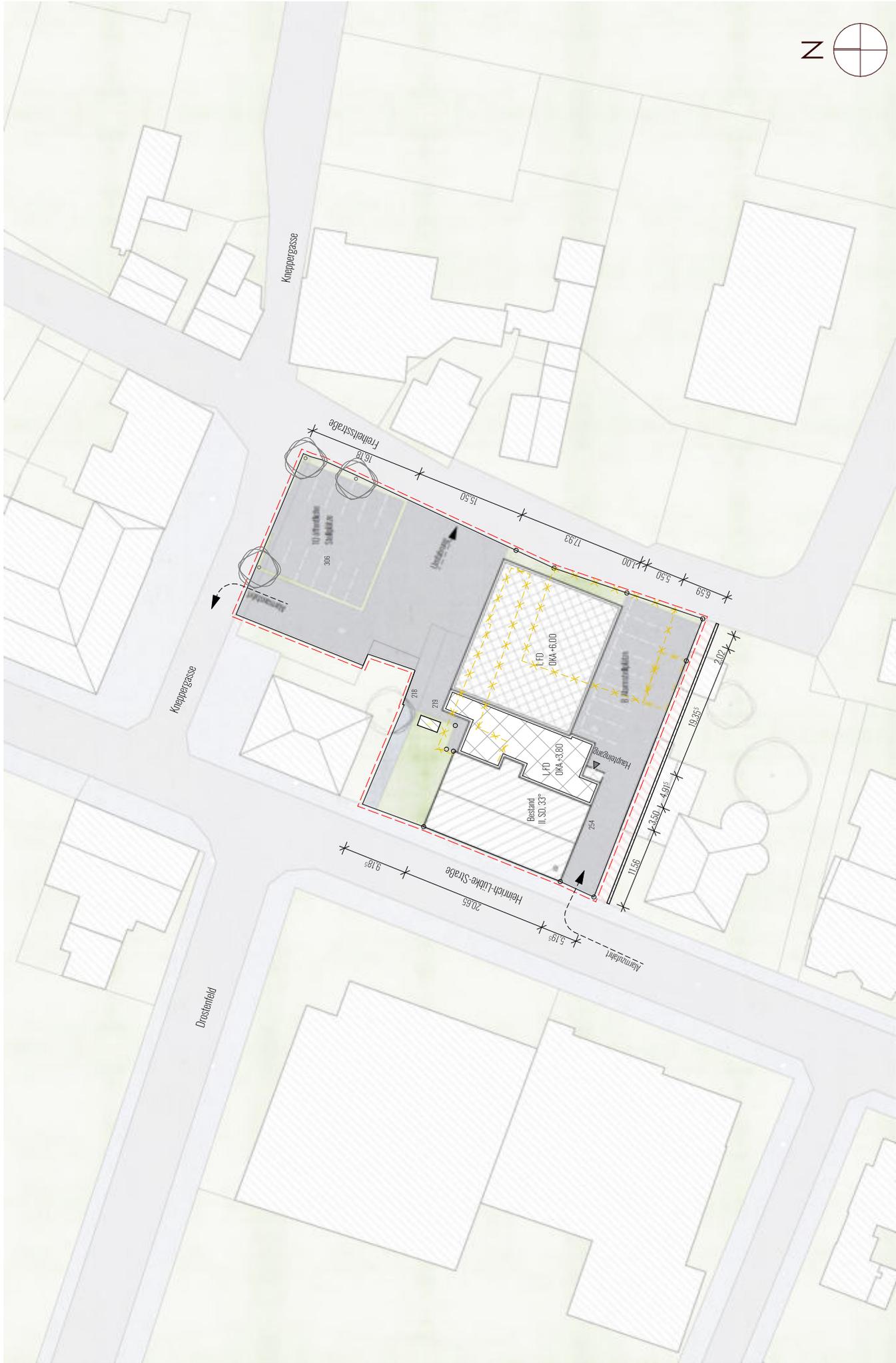
#### **IV. Bebauungskonzepte**

##### **IV.II. Konzeptvariante 2 - Umbau und Erweiterung Heinrich-Lübke-Straße 16**

Gleichwohl stellt die Nutzung eines denkmalgeschützten und wichtigen kommunalen Gebäudes durch eine derart wichtige kommunale Einrichtung eine emotional, wie auch städtebaulich/stadtplanerisch reizvolle Möglichkeit dar, die gegen die finanziellen Aufwendungen und Unsicherheiten abzuwägen ist.

Ferner werden nach Ansicht des Verfassers Schallschutzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zum südlich anschließenden Nachbargrundstück, sowie zur Freiheitsstraße notwendig werden (Schallschutzwand o.ä.).

Hinsichtlich des Emmissionsschutzes ist weiterhin zu prüfen, ob bei der Alarmausfahrt der Einsatzfahrzeuge aufgrund der umliegenden Wohnnutzung das Signalhorn erst auf dem öffentlichen Verkehrsbereich gestartet werden darf.



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VARIANTE 2

Planummer 0008-01  
Datum 10.11.2022

Maßstab 1:500

LAGEPLAN

LEGENDE

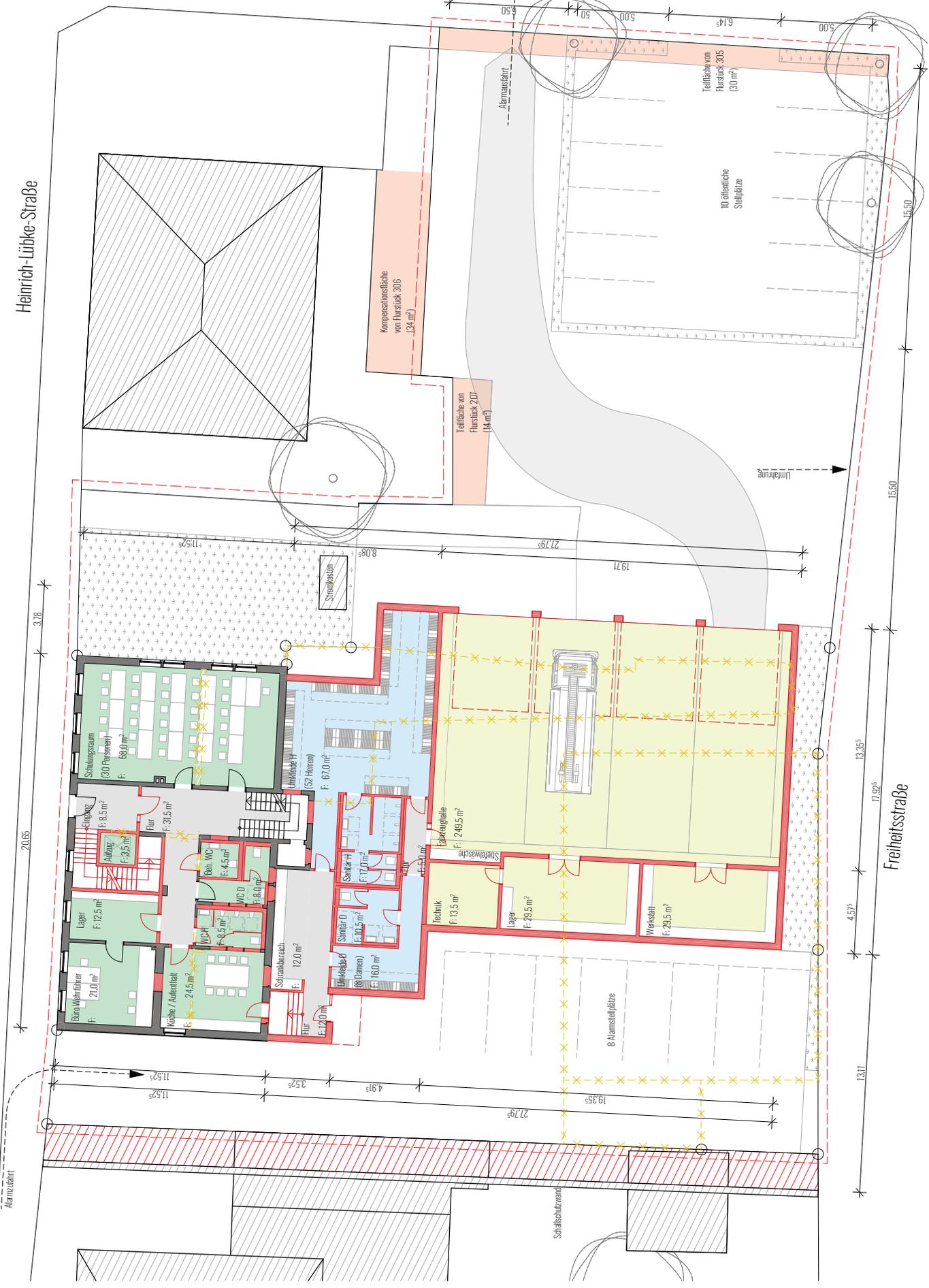
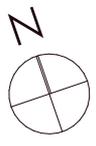
	Bebäude geplant		Grundstückfläche
	Bestandsbebauung		Grundstückfläche
	Grünfläche		Verkehrsfläche
			Grundstücksgrenze

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthorn  
T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Heinrich-Lübke-Straße

Kneppergasse



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 2

Planummer: 0008-02  
Datum: 10.11.2022

ERDGESCHOSS

Mastab: 1:200

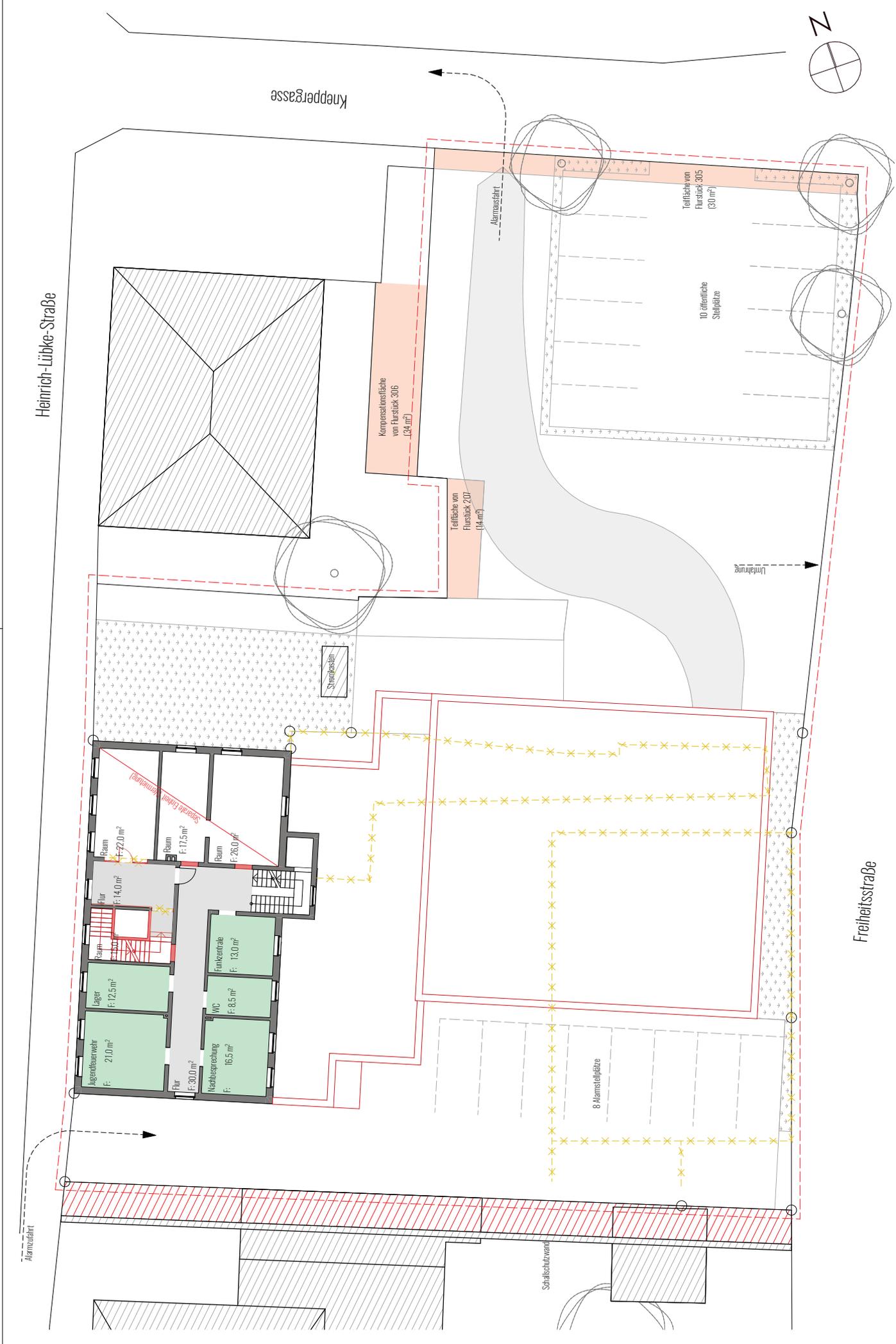
LEGENDE

	Mauerwerk geplant		Grundstückfläche
	Mauerwerk		Dachfläche
	Grünfläche		Grundstückfläche
	Verkehrsfläche		Grundstückgrenze

HORSTARCHITEKTUR

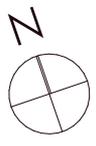
Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Verteiler



Heinrich-Lübke-Straße

Kneppergrasse



Alarmzentrale

- Agendfeuerwehr F: 21,0 m<sup>2</sup>
- Lager F: 12,5 m<sup>2</sup>
- Raum F: 14,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 22,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 17,5 m<sup>2</sup>
- Raum F: 26,0 m<sup>2</sup>
- Flur F: 30,0 m<sup>2</sup>
- Wahlbürosprechung F: 16,5 m<sup>2</sup>
- WC F: 6,5 m<sup>2</sup>
- Einzelzentrale F: 13,0 m<sup>2</sup>

Kompensationsfläche von Flurstück 306 (34 m<sup>2</sup>)

Teilfläche von Flurstück 201 (14 m<sup>2</sup>)

Alarmzufahrt

Teilfläche von Flurstück 305 (30 m<sup>2</sup>)

10 öffentliche Stellplätze

Umfahrung

Straßenkiesstein

Straßenschutzwand

8 Warmstellplätze

Freiheitsstraße

**HORSTARCHITEKTUR**  
 Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

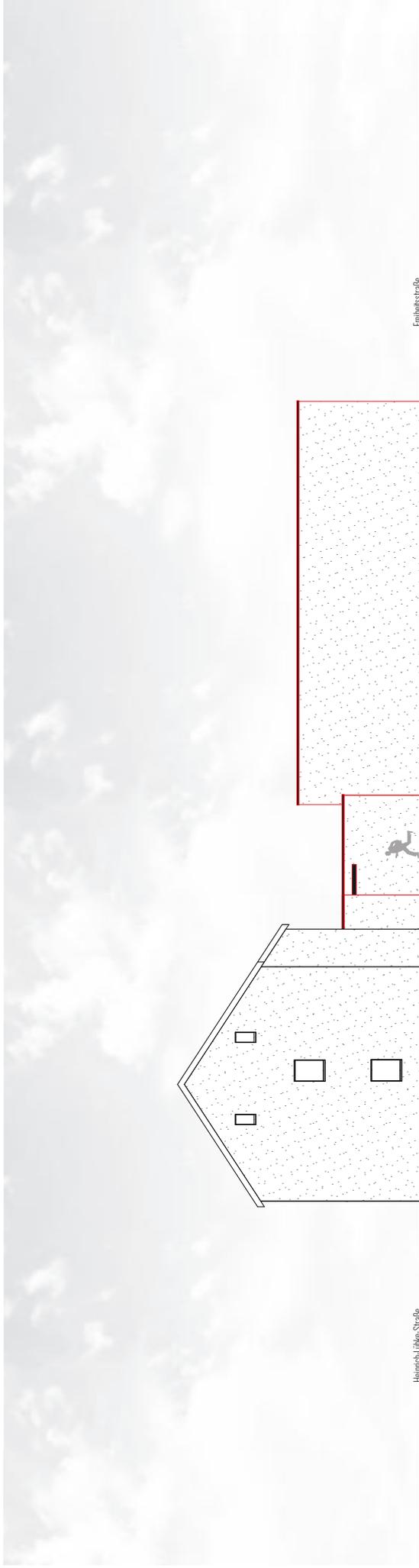
NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 2  
 OBERGESCHOSS

LEGENDE

- Mauerwerk geplant
- Mauerwerk
- Grünfläche
- Grundstückfläche
- Verkehrsfläche
- Grundstücksgrenze

Plannummer 0008\_02  
 Datum 10.11.2022  
 Maßstab 1:200

Verteiler



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthoehn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

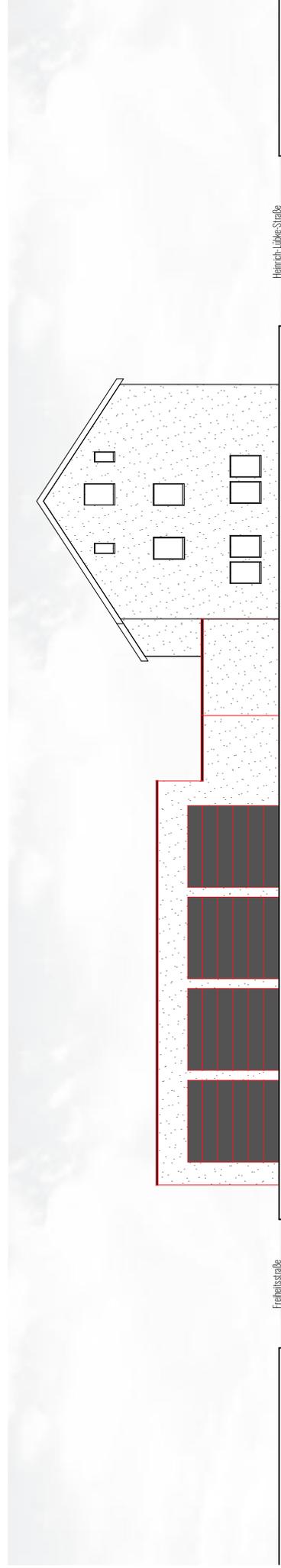
<b>LEGENDE</b>	Mauerwerk geplant	Grundstückfläche	Dachfläche
Mauerwerk	Verkehrsfläche	Grundstücksgrenze	
Grünfläche			

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 2

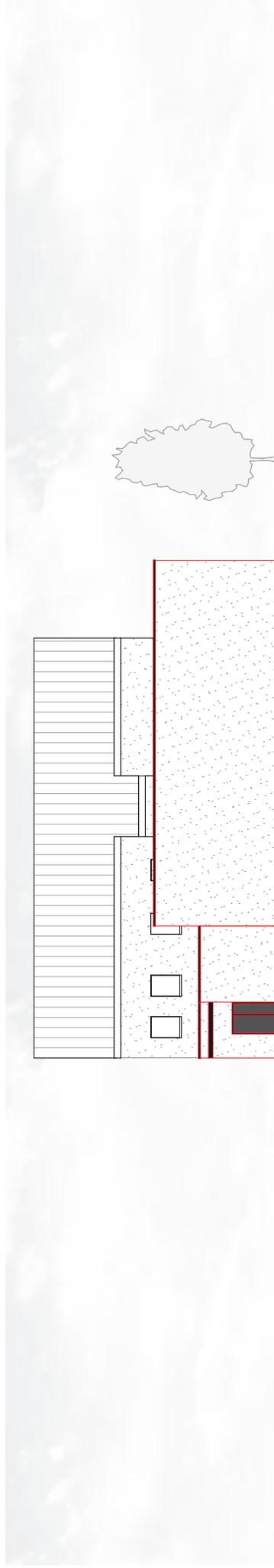
Planummer 0008\_05  
 Datum 10.11.2022

ANSICHT SÜD + WEST

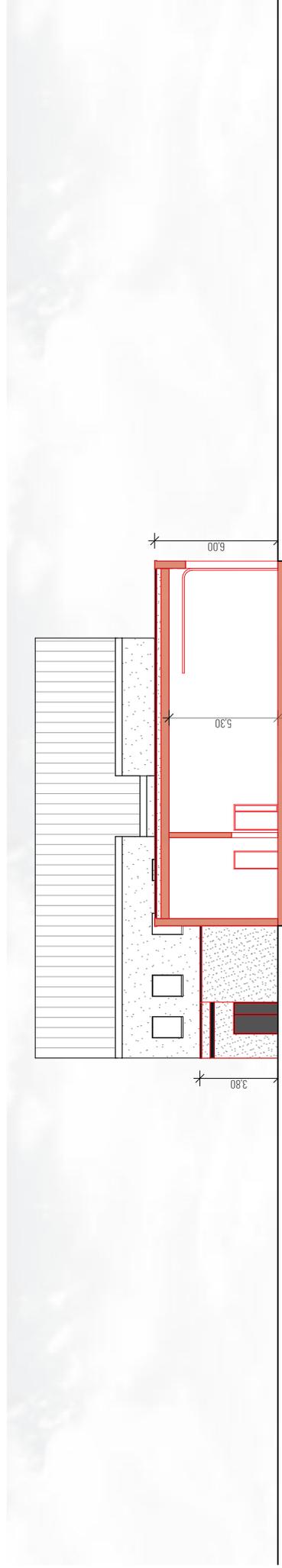
Maßstab 1:200



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



SCHNITT

**HORSTARCHITEKTUR**

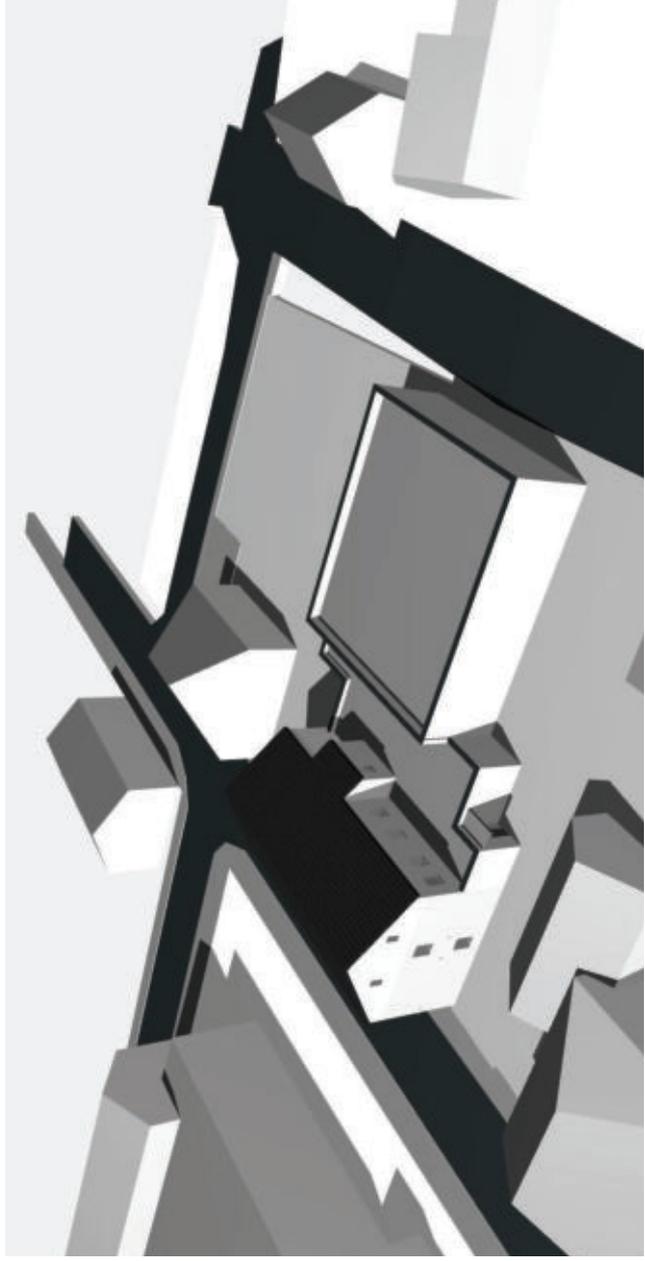
Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

**NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 2**

Planummer 0008-04  
 Datum 10.11.2022

Maßstab 1:200

<p>LEGENDE</p> <p>Mauerwerk geplant</p> <p>Mauerwerk</p> <p>Grünfläche</p>	<p>Gründstückfläche</p> <p>Verkehrsfläche</p> <p>Gründstücksgrenze</p>	<p>Gründstückfläche</p> <p>Dachfläche</p>
--	--	---



**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

- Mauerwerk geplant
- Mauerwerk
- Grünfläche

- Grundstückfläche
- Verkehrsfläche
- Grundstücksgrenze

- Grundstückfläche
- Dachfläche

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 2

PERSPEKTIVEN

Plannummer 0008\_06  
 Datum 10.11.2022

Maßstab

## IV. Bebauungskonzepte

### IV.III. Konzeptvariante 3 - Erhalt Heinrich-Lübke-Straße 16, Neubau auf Ludgeriplatz

Die Grundlage des Konzeptes ist der Abriss des bestehenden Feuerwehrgerätehauses an der Freiheitsstraße und die Errichtung eines Neubaus am Ort des Ludgeriplatzes.

Der neue Baukörper verläuft direkt an der Grenze des Baufeldes und hat eine langgestreckte L-Form. Die Zufahrt im Alarmfall kann über die bestehende Alarmzufahrt am denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorbei und über die Freiheitsstraße erfolgen.

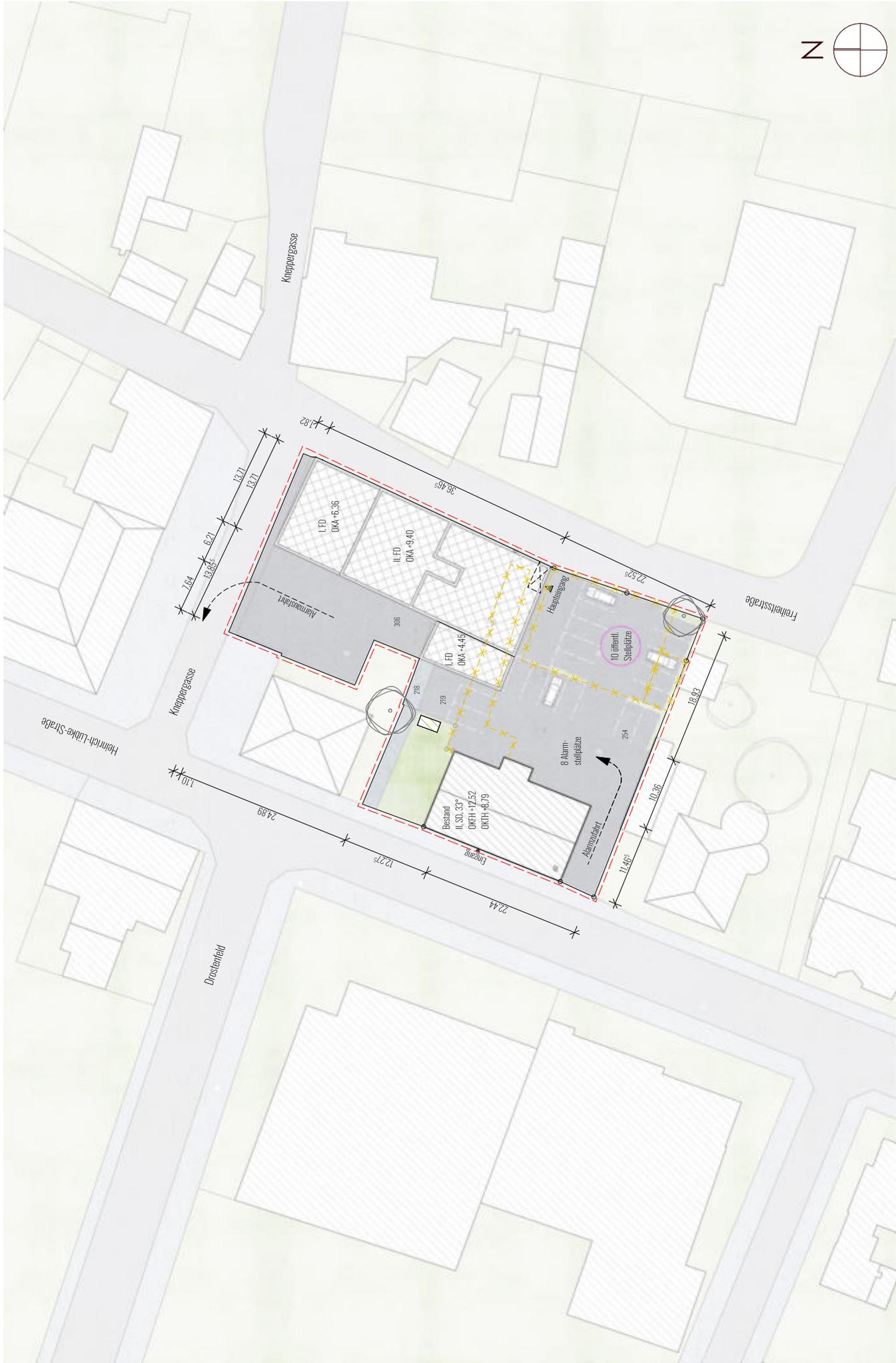
Bei der Alarmausfahrt über die Kneppergasse hat man durch die nach Osten ausgerichteten Fahrzeughallen, einen direkten Einblick auf die Kreuzung an der Heinrich-Lübke-Straße und kann somit die Verkehrssituation gut einschätzen.

Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich alle Räumlichkeiten zur Einsatzabwicklung (Umkleiden, Sanitärbereiche, Werkstätten, Fahrzeughalle), im Obergeschoss können (teils unter Einbeziehung der Fläche oberhalb der Fahrzeughalle) die Sozial- und Verwaltungsräume untergebracht werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsvariante ist insbesondere die baurechtliche Einschätzung bezüglich der grenzständigen Bebauung entlang der Freiheitsstraße, sowie die Gebäudehöhe von bis zu 11,00m bei Überbauung der Fahrzeughalle und Ausbildung eines Flachdaches zu erörtern.

Neben den 8 bis 10 Alarmstellplätzen könnten auf dem Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses 10 öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Tiefe des Alarmhofes mit ca. 13,85m ist für das Rangieren mit den Einsatzfahrzeugen grenzwertig.



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VARIANTE 3

Planummer 0008-01  
Datum 10.11.2022

Maßstab 1:500

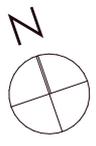
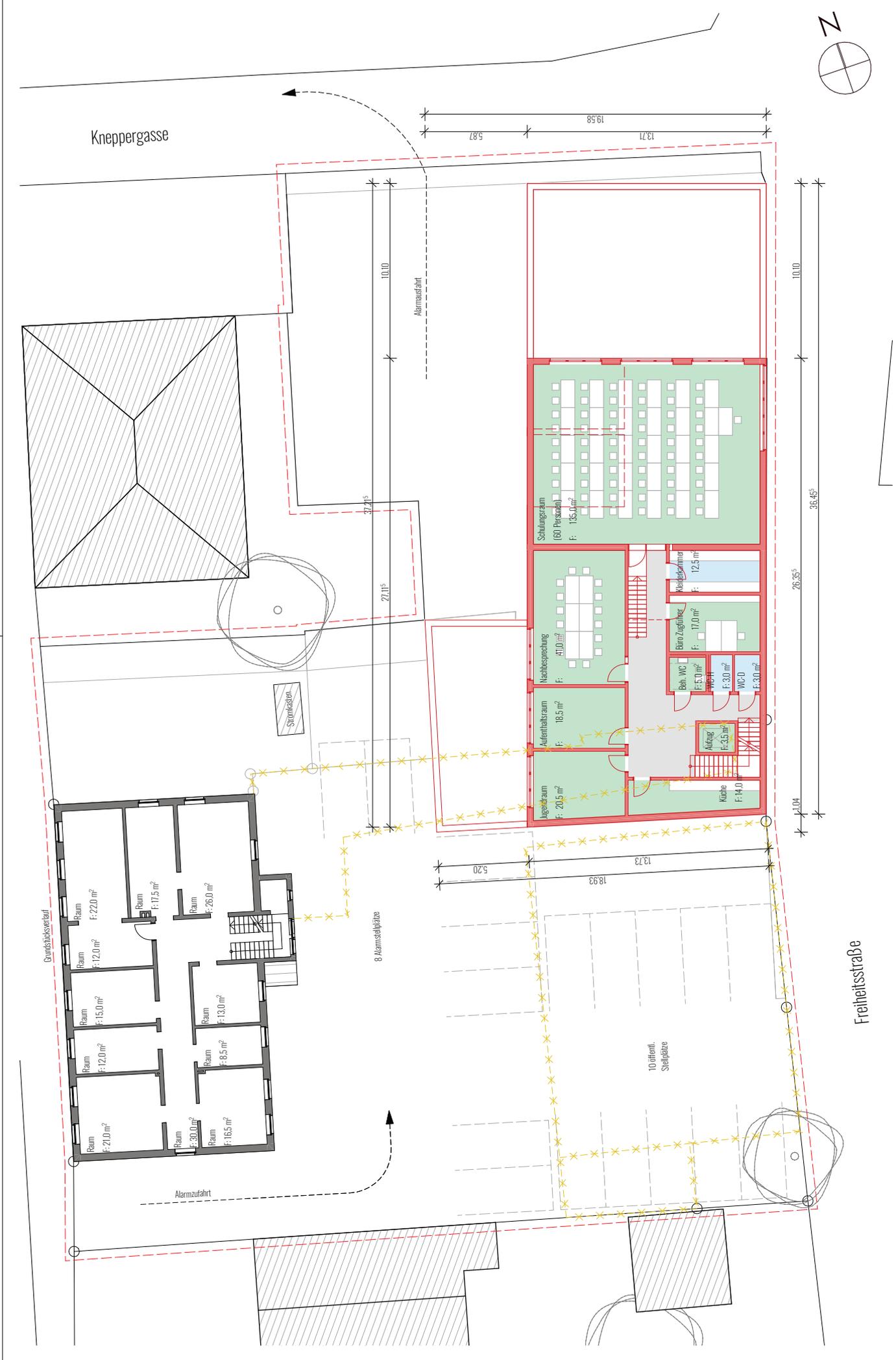
LAGEPLAN

- LEGENDE
- Abbruch
  - Grundstücksfläche
  - Verkehrsfläche
  - Grundstücksverlauf
  - Gebäude geplant
  - Bestandsbebauung
  - Grünfläche

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlentstraße 84-86, 48703 Stadthorn  
T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Verteiler



**HORSTARCHITEKTUR**  
 Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

**LEGENDE**

- Neubau (Red)
- Bestand (Grey)
- Grünfläche (Green)
- Fahrzeughalle (Light Green)
- Aufenthalt (Light Blue)
- Umkleide und Sanitär (Light Blue)
- Grundstücksverlauf (Red dashed line)
- Abbruch (Yellow dashed line with 'x')

**NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 3**

**OBERGESCHOSS**

Planummer: 0008\_03  
 Datum: 10.11.2022

Maßstab: 1:200

Kneppergasse

Freiheitsstraße

19,58  
 5,87  
 13,71

10,10  
 26,35<sup>5</sup>  
 36,45<sup>5</sup>  
 1,04

Abfahrschleife

27,11<sup>5</sup>  
 37,21<sup>5</sup>

Stromkasten

8 Alarmstellplätze

10 öffentl. Stellplätze

Alarmanfahrt

Grundstücksverlauf

- Raum F: 21,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 15,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 12,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 22,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 17,5 m<sup>2</sup>
- Raum F: 26,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 30,0 m<sup>2</sup>
- Raum F: 16,5 m<sup>2</sup>
- Raum F: 9,5 m<sup>2</sup>
- Raum F: 13,0 m<sup>2</sup>

- Agelzimmer F: 20,5 m<sup>2</sup>
- Aufgang F: 3,5 m<sup>2</sup>
- Küche F: 14,0 m<sup>2</sup>
- Adressraum F: 18,5 m<sup>2</sup>
- Nachbesprechung F: 41,0 m<sup>2</sup>
- Beh. WC F: 5,0 m<sup>2</sup>
- WC-D F: 3,0 m<sup>2</sup>
- WC F: 3,0 m<sup>2</sup>
- Büro Zugfläche F: 17,0 m<sup>2</sup>
- kleiderzimmer F: 12,5 m<sup>2</sup>
- Schulungsraum (60 Personen) F: 135,0 m<sup>2</sup>



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthoehn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

- Neubau
- Bestand
- Putz

- Dachfläche neu
- Dachfläche Bestand
- Geländehöhepunkte

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 3

ANSICHT SÜD + WEST

Plannummer

Datum

0008\_05

10.11.2022

Maßstab

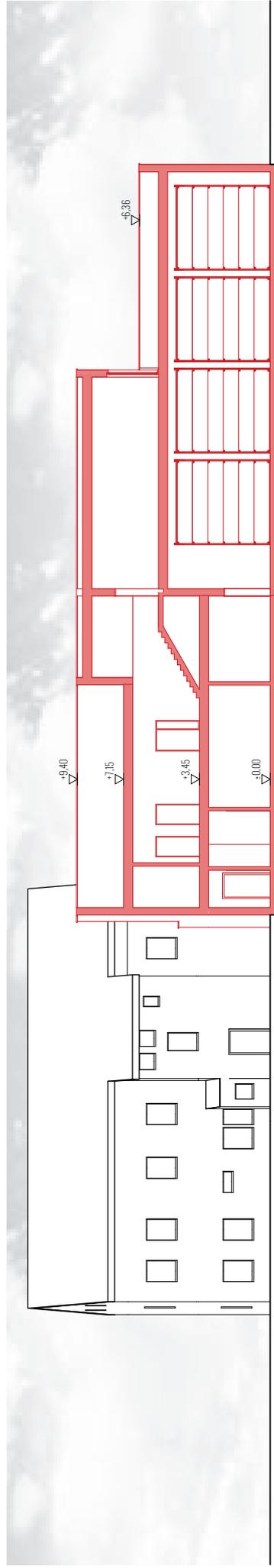
1:200



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



SCHNITT

**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthohn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

- Neubau
- Bestand
- Putz
- Dachfläche neu
- Dachfläche Bestand
- Geländehöhepunkte

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 3

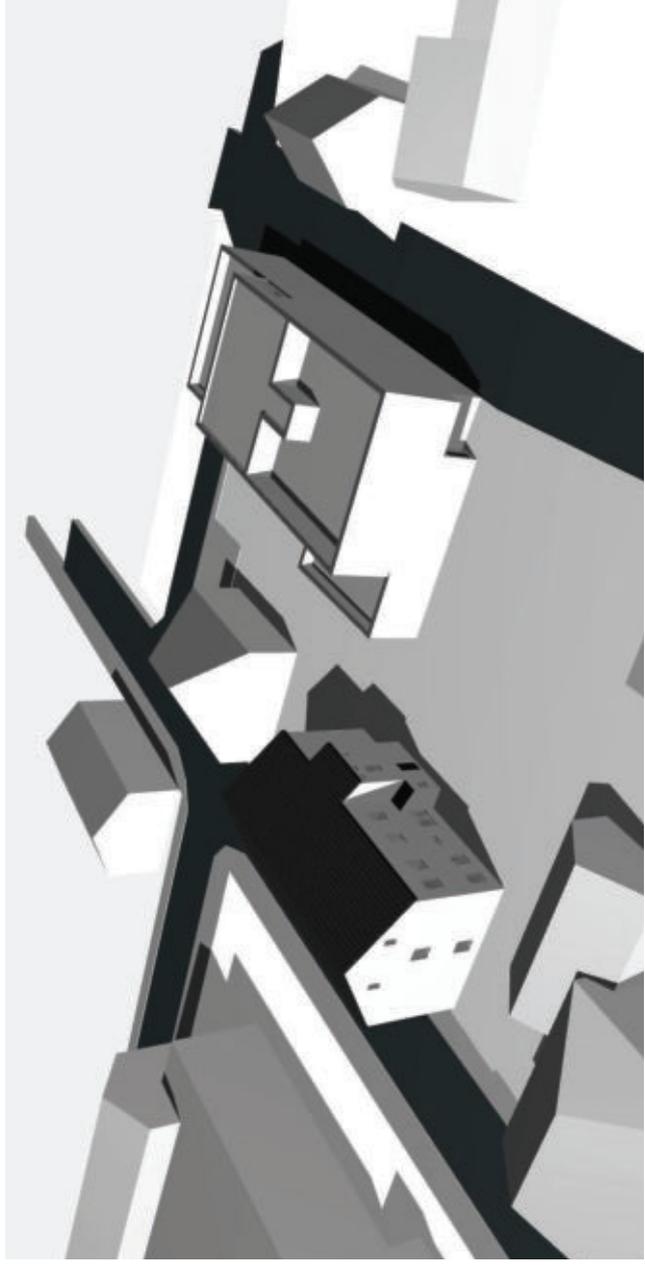
ANSICHT NORD + OST, SCHNITT

Plannummer  
 Datum

0008-04

10.11.2022

Maßstab  
 1:200



**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

Mauerwerk geplant

Mauerwerk

Grünfläche



Grundstückfläche

Verkehrsfläche

Grundstücksgrenze



Grundstückfläche

Dachfläche

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - VA RIANTE 3

PERSPEKTIVEN

Plannummer

Datum

0008\_06

10.11.2022

Maßstab

## IV. Bebauungskonzepte

### IV.III. Konzeptvariante 4 - Freimachung Grundstück, Neubau

Das Konzept sieht den Abbruch beider Bestandsgebäude und die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit direkter Alarmausfahrt auf die Heinrich-Lübke-Straße vor.

Das neue Feuerwehrgerätehaus steht dabei abgerückt von der Straßenflucht und bildet so im westlichen Bereich vor den Fahrzeughallen den DIN-gerechten Alarmhof aus.

Von diesem verlassen die Einsatzfahrzeuge das Gelände unmittelbar auf die Heinrich-Lübke-Straße.

Die Alarmstellplätze werden von der Freiheitsstraße und der Kneppergasse aus angefahren.

Ein Kreuzungsverkehr von an- und abfahrenden Fahrzeugen im Einsatzfall ist somit ausgeschlossen.

Auf dem verbleibenden Grundstücksteil des Ludgeriplatzes können etwa 10 öffentliche Stellplätze angelegt werden.

Innerhalb des Gebäudes sind die Räume der Einsatzabwicklung (Umkleiden mit Sanitärbereichen, Werkstatt, Lagerbereich) im Erdgeschoss untergebracht, wobei die Umkleiden mit möglichst kurzen Wegen von den Alarmstellplätzen aus erreichbar sein sollten.

Im Obergeschoss können (ggfls. auch unter Inanspruchnahme der Flächen oberhalb der Fahrzeughalle) die Sozial- und Verwaltungsräume angeordnet werden.

Für die Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der untersuchten Grundrissgestaltung der Erwerb oder ein Tausch einer Teilfläche des benachbarten Flurstücks 207 notwendig.

Zudem wird im Zuge der weiteren und detaillierteren Planungen der Umgang mit der vorhandenen Verteilerstation, untersucht werden müssen. Eine Verlegung sollte möglichst durch eine entsprechende Baukörperausformulierung verhindert werden.

Eine Verlegung ggfls. hindernder Leitungen ist grundsätzlich möglich und wurde kostenmäßig gem. Einschätzung des Versorgers in die Maßnahme eingepreist.

Hinsichtlich des Emissionsschutzes ist es aufgrund der umliegenden Wohnnutzung sehr wahrscheinlich, dass im Bereich der Alarmstellplätze Einschränkungen (Nutzungsbeschränkungen) oder/und bauliche Maßnahmen (Schallschutzwände) ergriffen werden müssen, um einen genehmigungsfähigen Zustand herbeizuführen.

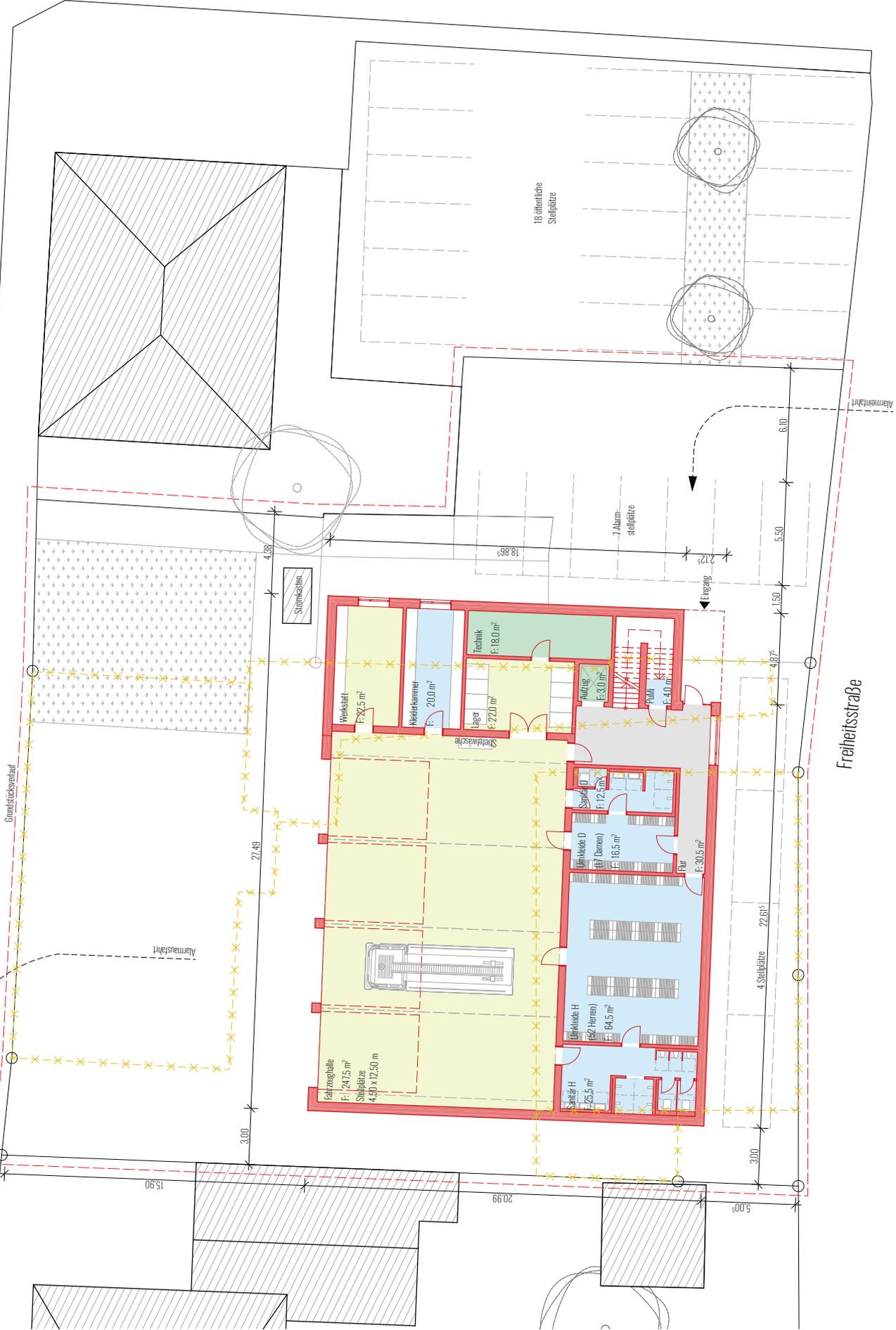
Vielleicht könnte es mitunter sinnvoll erscheinen, die dargestellte Stellplatzanlage für öffentliche Stellplätze mit den Alarmstellplätzen entlang der Freiheitsstraße zu tauschen oder die Alarmstellplätze nördlich des Neubaus in einer kompakten Stellplatzanlage unterzubringen, um Schallschutzmaßnahmen zentral für diesen Standort vornehmen zu können.

Zudem ist sicherlich der Verlust eines denkmalgeschützten Gebäudes gegen die Möglichkeit eines klar gegliederten und effizienten Feuerwehrgerätehauses abzuwägen.



Heinrich-Lübke-Straße

Kneppergasse



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 4

Planummer 0008-02  
Datum 10.11.2022

Maßstab 1:200

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

LEGENDE

	Neubau
	Bestand
	Fahrtgebläte
	Aufenthalt
	Unikloide und Sanitär
	Grundstücksverlauf
	Abbruch

HORSTARCHITEKTUR

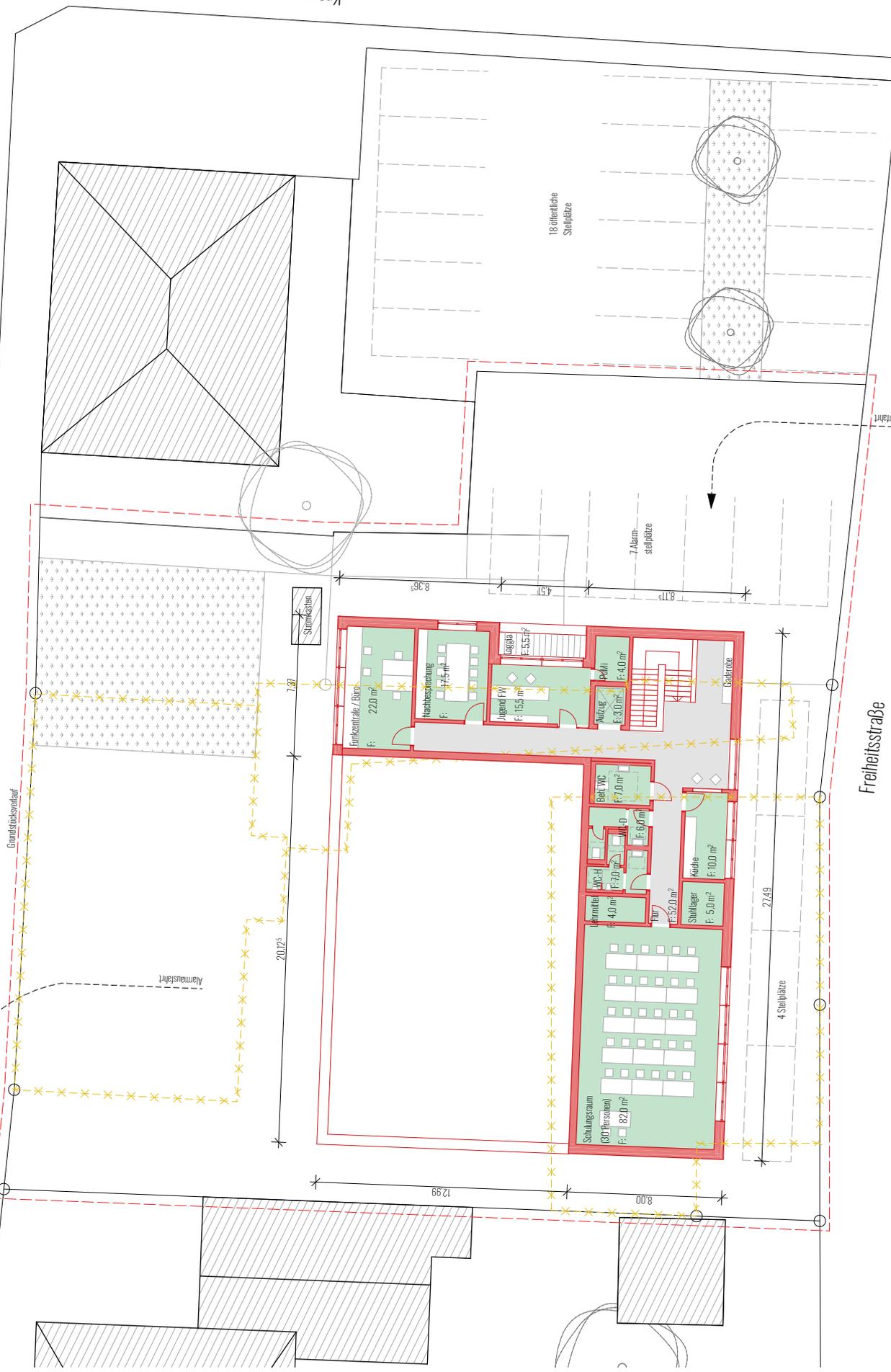
Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

Verteiler

Heinrich-Lübke-Straße

Kneppergasse

Freiheitsstraße



### NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Va rante 4

Planummer 0008-03  
 Datum 10.11.2022

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Maßstab 1:200

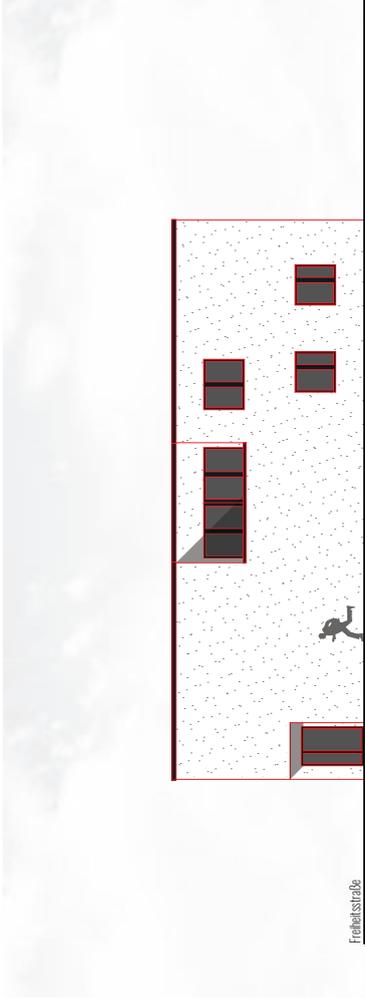
#### LEGENDE

- Neubau
- Bestand
- Grünfläche
- Fahrzeughalle
- Aufenthalts
- Umklekabine und Sanitär
- Grundstücksverlauf
- Abbruch

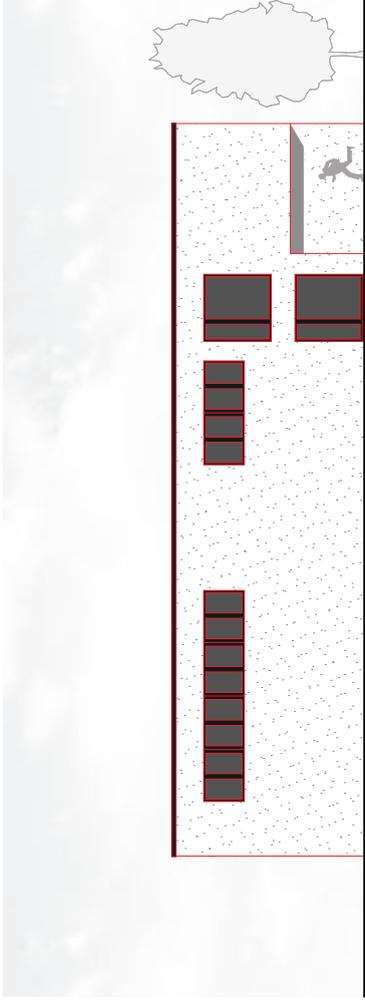
### HORSTARCHITEKTUR

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

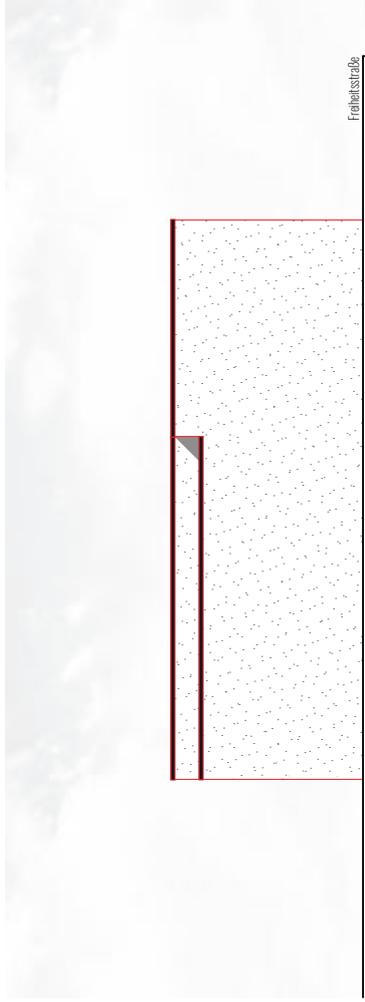
Verteiler



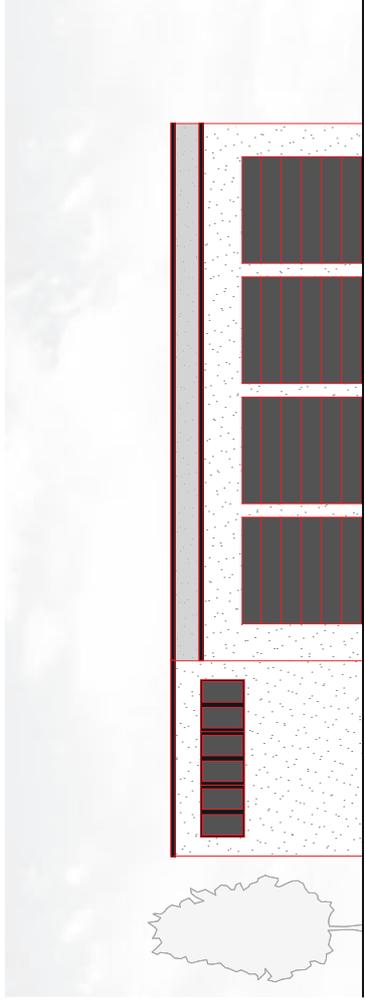
ANSICHT NORD



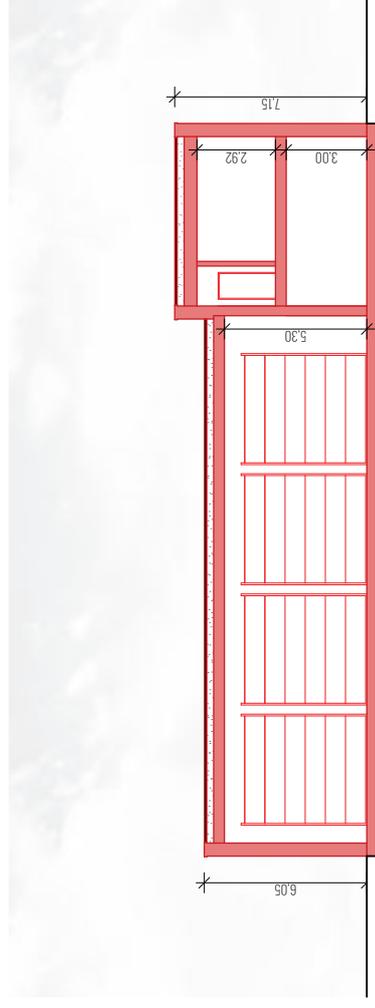
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



SCHNITT

# HORSTARCHITEKTUR

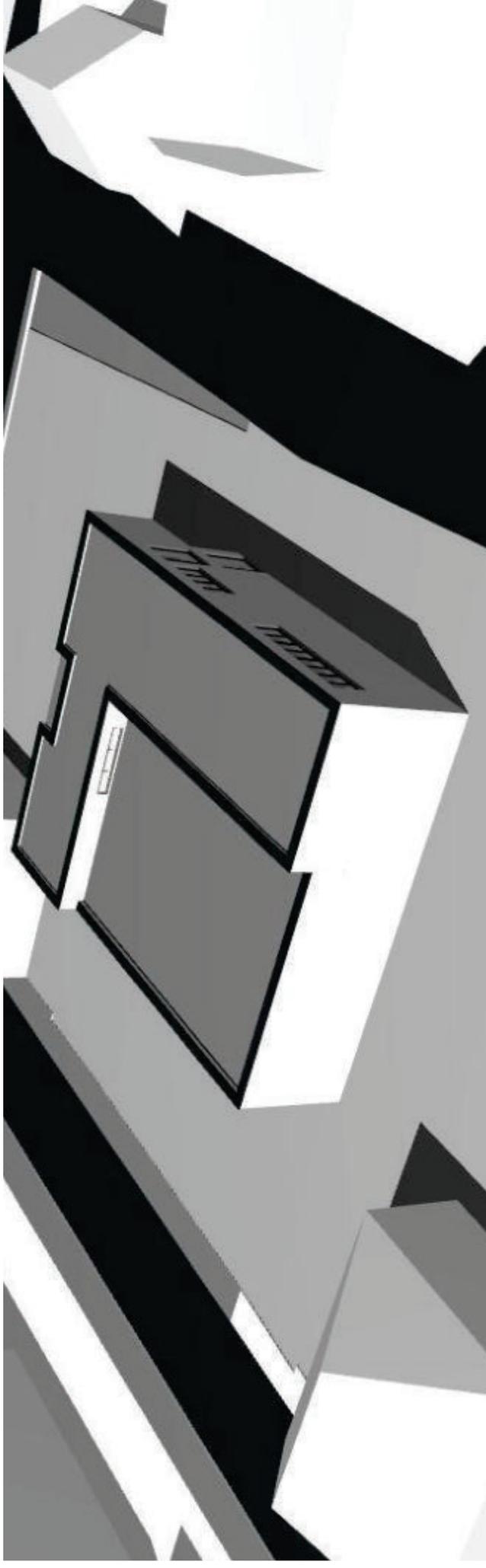
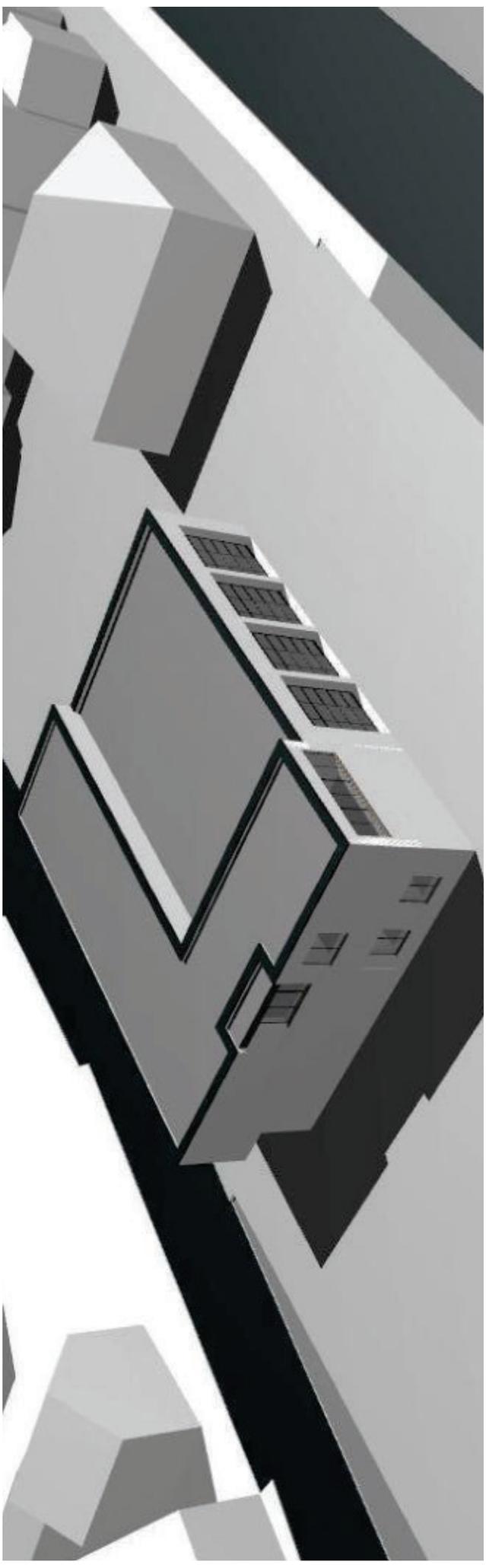
Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthörn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

## LEGENDE

- Neubau 
- Bestand 
- Putz 
- Dachfläche neu 
- Dachfläche 
- Geländehöhepunkte 

## NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Va rian te 4

Schnitt | Ansichten  
 Plannummer 0008\_04  
 Datum 10.11.2022  
 Maßstab 1:200



**HORSTARCHITEKTUR**

Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthelm  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

LEGENDE

- Neubau
- Bestand
- Grünfläche

- Fahrzeughalle
- Aufenthalt
- Umklekabine und Sanitär

- Grundstücksverlauf
- Abbruch

NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 4

Schnitt | Ansichten

Plannummer  
 0008\_05

Datum  
 10.11.2022

Maßstab  
 1:200

## IV. Bebauungskonzepte

### IV.III. Konzeptvariante 5 - Erhalt Heinrich-Lübke-Straße 16, Neubau auf Ludgeriplatz

Das Konzept untersucht die Platzierung eines freigestellten Neubaus im Zentrum des Baufeldes. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Heinrich-Lübke-Straße 16 bleibt für eine Drittnutzung erhalten und das ehemalige Feuerwehrgerätehaus an der Freiheitsstraße wird vollständig abgerissen.

Als Alarmzufahrt kann die ehemalige Alarmzufahrt über die Heinrich-Lübke-Straße vorbei an dem bestehenden Gebäude genutzt werden. Im südlichen Teil des Baufeldes befinden sich dann etwa 9 Alarmstellplätze von denen man in die Umkleiden gelangt.

Die Alarmausfahrt erfolgt von den nach Norden ausgerichteten Fahrzeughallen über den Ludgeriplatz auf die Kneppergasse. So ist eine kreuzungsfreie An- und Abfahrt im Einsatzfall gewährleistet. Je nach Ausbildung der Alarmausfahrt auf die Kneppergasse können auf dem derzeitigen Ludgeriplatz entlang der Kneppergasse und der Freiheitsstraße Flächen für kleinere öffentliche Stellplatzgruppen vorgehalten werden.

Für die Einhaltung der Abstandsflächen im Bereich der westlichen Hallenfassade sollte bei der untersuchten Grundrissgestaltung der Erwerb oder ein Tausch einer Teilfläche des benachbarten Flurstücks 207 in Betracht gezogen werden. Falls dieses nicht möglich ist, müsste der Baukörper um etwa 1,00m nach Süden verschoben werden, so dass die Alarmstellplätze direkt an das Gebäude angrenzen.

Sollte sich nach ersten Erörterungsgesprächen aber eine entsprechende Möglichkeit ergeben, wäre unter Beachtung der Abstandsflächen auch die Verschiebung des Baukörpers nach Norden möglich, so dass sich auf dem Gelände des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses die Möglichkeit einer großzügigeren Stellplatzanlage mit öffentlichen Stellplätzen ergäbe.

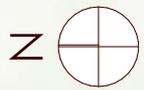
Innerhalb des Gebäudes sind wie in den anderen Konzepten auch die Räume der Einsatzabwicklung (Umkleiden mit Sanitärbereichen, Werkstatt, Lagerbereich) im Erdgeschoss untergebracht und die Verwaltungs- und Sozialräume im Obergeschoss.

Für einen möglichst geringen Grundflächenbedarf bietet sich auch in dem vorliegenden Konzept an, nur die für die Einsatzabwicklung und die Fahrzeughallennebenräume im Erdgeschoss und alle weiteren Räume über der gesamten Grundfläche einschl. der Flächen über den Fahrzeughallen unterzubringen.

Bei der vorliegenden Bebauungsvariante ist ebenfalls insbesondere die baurechtliche Einschätzung bezüglich der grenzständigen Bebauung entlang der Freiheitsstraße, sowie die Gebäudehöhe von bis zu 11,00m bei Überbauung der Fahrzeughalle und gleichzeitiger Ausbildung eines Flachdaches zu erörtern.

Ferner werden nach Ansicht des Verfassers Schallschutzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zum südlich anschließenden Nachbargrundstück, sowie zur Freiheitsstraße notwendig werden (Schallschutzwand o.ä.).

Hinsichtlich des Emmissionsschutzes ist weiterhin zu prüfen, ob bei der Alarmausfahrt der Einsatzfahrzeuge aufgrund der umliegenden Wohnnutzung das Signalhorn erst auf dem öffentlichen Verkehrsbereich gestartet werden darf.



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 5

Plannummer 0008-01  
 Datum 10.11.2022  
 Maßstab 1:500

LAGEPLAN

- LEGENDE
- Abbruch
  - Grundstücksfläche
  - Verkehrsfläche
  - Grundstücksverlauf
  - Gebäude geplant
  - Bestandsbebauung
  - Grünfläche

**HORSTARCHITEKTUR**  
 Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthorn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de





#### IV. Bebauungskonzepte

##### IV.III. Konzeptvariante 6 - Erhalt Heinrich-Lübke-Straße 16, Erhalt Gerätehaus, Neubau Fahrzeughalle auf Ludgeriplatz alternativ: zusätzlich Neubau Gerätehaus

Die Grundlage des Konzeptes ist die Erhaltung der beiden Hauptbestandsgebäude.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus soll dabei im Innern umgebaut und durch den Anbau von DIN-konformen Fahrzeugstellplätzen und Werkstatt und Lagerflächen an der nördlichen Gebäudeseite erweitert werden. Die Alarmausfahrt erfolgt zwischen den Bestandsgebäuden Heinrich-Lübke-Straße Nr. 16 und Nr. 14 auf die Heinrich-Lübke-Straße.

Zwischen dem Denkmal und dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus entsteht ein Innenhof, der als Alarmparkplatz für 8 Stellplätze (Erstangriff) genutzt wird. Dieser wird durch die bestehende Alarmparkplatz von der Heinrich-Lübke-Straße aus an der südlichen Gebäudeseite des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes vorbei erschlossen.

In der Erweiterung befinden sich die nach Westen ausgerichteten Fahrzeughallen, vor denen sich ein Alarmhof mit Sicht auf die Heinrich-Lübke-Straße erstreckt. Die Ausfahrt des nördlichsten Stellplatzes kann ohne tiefergehende Planung nicht ohne Weiteres in der geforderten Dimension sichergestellt werden (die Aufstell- und Rangierfläche vor dem Tor ist zu klein).

Am nördlichen Grundstücksrand sind fünf öffentliche Stellplätze, die von der Kneppergasse aus erreichbar sind, abgetrennt.

Bei der Alarmausfahrt auf die Heinrich-Lübke-Straße ist die Sicht der Einsatzkräfte durch die unmittelbar an der Straßenflucht angeordneten Bestandsgebäude eingeschränkt.

Hier würden Signalanlagen für die notwendige Sicherheit sorgen müssen, da im Alarmfall ansonsten passierende Fahrzeuge, vor allem jedoch Passanten gefährdet wären.

Für die Schaffung der Ausfahrt ist bei dem untersuchten Konzept der Erwerb oder ein Tausch einer größeren Teilfläche des benachbarten Flurstücks 207 notwendig. Der Bereich für Übungen muss mit anderen Nutzungen überschritten werden (z.B. im Hof), da auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der verbliebenen öffentlichen Stellplätze keine weiteren separaten Flächen zur Verfügung stehen.

Alternativ wäre es unter Umständen möglich, das bestehende Feuerwehrgerätehaus abzureißen und an bestehender Stelle ein entsprechendes Konzept als kompletten Neubau entlang der Freiheitsstraße unter den genannten Voraussetzungen und Einschränkungen vorzusehen.

Für einen möglichst geringen Grundflächenbedarf bietet sich auch in dem vorliegenden Konzept an, nur die für die Einsatzabwicklung und die Fahrzeughallennebenräume im Erdgeschoss und alle weiteren Räume über der gesamten Grundfläche einschl. der Flächen über den Fahrzeughallen unterzubringen. Bei der vorliegenden Bebauungsvariante ist ebenfalls insbesondere die baurechtliche Einschätzung bezüglich der grenzständigen Bebauung entlang der Freiheitsstraße, sowie die Gebäudehöhe von bis zu 11,00m bei Überbauung der Fahrzeughalle und gleichzeitiger Ausbildung eines Flachdaches zu erörtern.

Es ist zu beachten, dass das vorliegende Konzept bei möglichem Zuspruch unbedingt tiefergehender zu untersuchen ist, da dieses ergänzend zu den anderen nur im Lageplan und nur grob geprüft wurde.



NEU- u. UMBAU DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES HÜSTEN - Variante 6

Planummer 0008-01  
 Datum 07.12.2022  
 Maßstab 1:500

LAGEPLAN

- LEGENDE
- Abbruch
  - Grundstücksfläche
  - Verkehrsfläche
  - Grundstücksverlauf
  - Gebäude geplant
  - Bestandsbebauung
  - Grünfläche

**HORSTARCHITEKTUR**  
 Mühlenstraße 84-86, 48703 Stadthorn  
 T (0 25 63) 9 21 44-09, info@horst-architektur.de

## V. Gegenüberstellung Bebauungskonzepte

### V.1 Grobkosteneinschätzung

Die Grobkosteneinschätzung wurde auf Grundlage der vorliegenden Planungstiefe vorgenommen und steht somit unter dem Vorbehalt weiterer Untersuchungen (z.B. Bodenbegutachtung, Vermessungen, Emissionsschutz etc.), Planungen und Überlegungen.

Sie dient der vergleichenden Orientierung und Abwägung einer möglichen Konzeptverfolgung.

Die Kostenansätze basieren auf den Erfahrungswerten des Verfassers, sowie auf statistischen Kostenkennwerten. Es ist eine jährliche konjunkturbedingte Korrektur gemäß der statistischen Indizes (Destatis) zu beachten.

Aufgrund der aktuellen besonderen konjunkturellen Situation können Angebote insbesondere bei öffentlichen Vergaben deutlich von den Erfahrungswerten bisheriger Vergaben abweichen. Die hier ausgewiesenen Erfahrungswerte könnten sich bereits wieder um eine Steigerung von mindestens 10% überholt haben.

Die Ermittlungen zielen auf die reinen Investitions- bzw. Baukosten ab. Etwas kapitalisierte erzielbare Mieten oder Substanzwerte wurden in dieser Kostenbetrachtung nicht berücksichtigt und hängen stark von der angedachten Nutzung und dem damit verbundenen Sanierungsaufwand ab (kommunal/gewerblich/privat).

Zu Grunde gelegt wurde ein geringer bis durchschnittlicher Standard.

Der Ansatz zur Ausstattung ist als Budget für eine Grundeinrichtung zu verstehen.

Folgende Kosten sind in den Ansätzen ob der Planungstiefe nicht enthalten:

- Kosten für Grundstückserwerb
- Kosten für Übergangslösungen/temporäre Unterbringung
- Kosten für etwaige Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten für mögliche Altlasten- oder Kampfmittelräumungen
- Kosten für Anpassungsmaßnahmen des öffentlichen Verkehrsbereiches
- Kosten für über die Planung hinaus gehende Gutachten und Beratungen
- Kosten für besondere baurechtliche Anforderungen oder behördliche Forderungen
- Kosten für besondere technische Ausstattungen wie Funk, Erdwärmenutzung, PV, u.ä.
- Kosten für besondere Erschließungsmaßnahmen

## Zusammenstellung der Kosten

mit Variantenvergleich

### Baumaßnahme

Genauere Bezeichnung des Vorhabens

Feuerwehrgerätehaus Hüsten

Kostengruppe	Variante 01 Stand: 2.5.2022 €	Variante 02 Stand: 17.10.2022 €	Variante 03 Stand: 17.10.2022 €	Variante 04 Stand: 17.10.2022 €	Variante 05 Stand: 17.10.2022 €
Summe 100 Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz
Summe 200 Herrichten und Erschließen	220.860,00	358.800,00	411.300,00	567.200,00	470.700,00
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.178.091,50	1.607.741,75	1.703.520,00	1.692.600,00	1.692.600,00
Summe 400 Bauwerk – Technische	511.350,00	655.450,00	641.160,00	637.050,00	637.050,00
Summe 500 Außenanlagen	173.292,00	215.888,00	246.488,00	267.482,00	267.482,00
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	250.000,00	302.000,00	282.000,00	282.000,00	282.000,00
Summe 700 Baunebenkosten	433.200,00	594.000,00	617.040,00	624.240,00	624.240,00
Summe Allgemein	298.800,00	371.700,00	73.950,00	80.250,00	80.250,00
<b>Gesamtkosten (ohne Grundstück), netto:</b>	<b>3.065.593,50</b>	<b>4.105.579,75</b>	<b>3.975.458,00</b>	<b>4.150.822,00</b>	<b>4.054.322,00</b>
zur Rundung:	34.406,50	-5.579,75	24.542,00	-822,00	-4.322,00
<b>Gesamtkosten (ohne Grundstück), netto, gerundet:</b>	<b>3.100.000,00</b>	<b>4.100.000,00</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>4.150.000,00</b>	<b>4.050.000,00</b>
zuzügl. 19 % Umsatzsteuer	589.000,00	779.000,00	760.000,00	788.500,00	769.500,00
<b>Gesamtkosten geschätzt (ohne Grundstück), brutto</b>	<b>3.689.000,00</b>	<b>4.879.000,00</b>	<b>4.760.000,00</b>	<b>4.938.500,00</b>	<b>4.819.500,00</b>
Gesamtkosten KG 300/400 pro m <sup>2</sup> BGF, brutto	2.414,91	3.619,88	2.980,95	3.150,32	2.988,98
Gesamtkosten KG 200-700 pro m <sup>2</sup> BGF, brutto	4.379,41	6.566,72	5.054,26	5.613,04	5.201,78

## V. Gegenüberstellung Bebauungskonzepte

### V.II Raumprogramm

Die Konzepte zeigen, dass das mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Verwaltung aufgestellte Raumprogramm grundsätzlich auf dem Gelände (teils unter bestimmten (noch) nicht erfüllten Bedingungen) nachgewiesen werden kann.

Im Aussenbereich ist eine Überlagerung von Funktionen mit dem Übungshof unvermeidbar, wenn hierfür nicht der für verbleibende öffentliche Stellplätze reservierte Flächenbedarf in Anspruch genommen wird. In welcher Form und mit welchen Flächen eine Überschneidung stattfinden kann, ist entwurfsspezifisch intensiv mit den Nutzern zu erörtern, um keine Unfallgefahren oder Störungen im Einsatzablauf zu generieren.

Bei den Neubaukonzepten bietet es sich unter anderem an, bei Platzbedarf auch die Flächen oberhalb der Fahrzeughalle zu nutzen. So kann nur die im Einsatzfall notwendigste Grundfläche vorgesehen werden, so dass auf dem Grundstück mehr Platz für Stellplätze und Aussenflächen bleibt.

Die sich daraus ergebende Attikahöhe ist in städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Hinsicht abzustimmen. Ähnliche Höhen und Höhen darüber hinaus sind auf den benachbarten Grundstücken bereits vorhanden und können als Referenz dienen.

## V. Gegenüberstellung Baukonzepte

### V.III Bewertungsmatrix

In die Bewertungsmatrix wurden vorhabenbezogen die entscheidenden Parameter festgehalten und in Tabellenform miteinander verglichen.  
So zeichnet sich eine Tendenz ab, welche Lösung(en) unter welchen Vorzeichen als geeignet erscheinen und einer weiteren Betrachtung unterzogen werden können.

Feuerwehrgerätehaus Hüsten - Machbarkeitsstudie, hier: Gegenüberstellung der Varianten 1 - 6

Bewertungskriterien		Variante 1 Umbau und Erweiterung vorh. Bebauung		Variante 2 Um- und Anbau Denkmal		Variante 3 Neubau entlang Freiheitsstraße		Variante 4 Neubau, Abbruch Denkmal		Variante 5 Neubau, Bestand Denkmal		Variante 6 Neubau, Bestand Denkmal	
		Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile
1.	<b>Grundstück</b>												
1.1	Zu- und Ausfahrt (Sicherheitsaspekt von Bedeutung)	9 Alarmstellplätze im Innenhof mit Zu- u. Ausfahrt Heinrich-Lübke-Str.	Ausfahrt Feuerwehr nicht direkt auf die Heinrich-Lübke-Str., sondern über Knepper-gasse	9 Alarmstellplätze mit Zufahrt Heinrich-Lübke-Str. und Ausfahrt Freiheitsstr.	Ausfahrt Feuerwehr nicht direkt auf die Heinrich-Lübke-Str., sondern über Freiheitsstr. und/oder Knepper-gasse	9 Alarmstellplätze mit Zufahrt Heinrich-Lübke-Str. und Ausfahrt Freiheitsstr.,  kein Parkverkehr im Bereich der ausrückenden Fahrzeuge	Ausfahrt Feuerwehr nicht direkt auf die Heinrich-Lübke-Str., sondern über Knepper-gasse umständlich (schwierig), Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle ggf. eng	9 Alarmstellplätze mit Zu- und Ausfahrt Freiheitsstraße,  Ausfahrt Feuerwehr direkt auf die Heinrich-Lübke-Str.,  zusätzl. Alarmstellplätze (6 St.) möglich	rückwärts ausparken auf Freiheitsstr.	9 Alarmstellplätze mit Zufahrt Heinrich-Lübke-Str. und Ausfahrt Freiheitsstr.	Ausfahrt Feuerwehr nicht direkt auf die Heinrich-Lübke-Str., sondern über Freiheitsstr. und/oder Knepper-gasse	9 Alarmstellplätze mit Zufahrt Heinrich-Lübke-Str. und Ausfahrt Freiheitsstr.,  Ausfahrt Feuerwehr direkt auf die Heinrich-Lübke-Str.	Aufstellfläche vor der Fahrzeughalle ggf. eng
	Varianz	Ausfahrt auch über Freiheitsstr. (Verlegung Lager und Abbruch Garage)											
1.2	Anzahl öffentliche Stellplätze		5 von 21		10 von 21		10 von 21	18 von 21			5 von 21		12 von 21
1.3	Anordnung der Alarmwege (Zeitfaktor von Bedeutung)		umständl., vor allem für die nachrückenden Einsatzkräfte, die nicht im Hof parken können	Alarmstellplätze von den öffentlichen Stellplätzen getrennt, Nachrücker können durchfahren		übersichtliche Stellplatzanlage, kurze Wege, Alarmstellplätze von den öffentlichen Stellplätzen getrennt		Alarmstellplätze von den öffentlichen Stellplätzen getrennt, Nachrücker können direkt einsehen, welche Stellplätze frei sind		Alarmstellplätze von den öffentlichen Stellplätzen getrennt, Nachrücker können durchfahren		Alarmstellplätze von den öffentlichen Stellplätzen getrennt,	Nachrücker können nicht durchfahren
1.4	Konfliktpotenzial (nachbarlich/öffentlich/fachlich/rechtl.)	Zufahrt Alarmstellplätze bleibt am Denkmal  FW Hüsten bleibt weitgehend	Alarmanausfahrt verändert, Verlegung der vorh. Stromleitungen	Zufahrt Alarmstellplätze bleibt am Denkmal	Alarmanausfahrt verändert, bisherige Nutzer des Denkmals benötigen	Zufahrt Alarmstellplätze bleibt am Denkmal	Alarmanausfahrt und Aufstellfläche sehr nah am Wohnhaus, Verlegung der vorh. Strom-	Abbruch Denkmal,  Alarmanausfahrt tangiert beide Wohnhäuser	Ausparken direkt auf die Freiheitsstr., bisherige Nutzer des Denkmals benötigen	Zufahrt Alarmstellplätze bleibt am Denkmal	Nutzer des Denkmals benötigen neue/ andere Räumlichkeiten,	Zufahrt Alarmstellplätze bleibt am Denkmal,  FW Hüsten bleibt weitgehend	Neue Alarmanausfahrt rückt an Wohnhaus, Verlegung der vorh. Strom-

		erhalten „Konflikte verlagern sich nicht“	erforderlich, Verlegung der priv. Stellplätze		teilw. neue/ andere Räumlich- keiten Verlegung der vorh. Strom- leitungen erforderlich,  Verlegung der priv. Stellplätze/ Grund- stücks- tausch erforderlich		leitungen erforderlich,  Ludgeri- Parkplatz wird verlegt (Nähe Wohnhaus),  Verlegung der priv. Stellplätze/ Grundstücks- tausch erforderlich		neue/ andere Räumlich- keiten,  Verlegung der vorh. Strom- leitungen und des Trafo- häuschens erforderlich		Verlegung der vorh. Strom- leitungen erforderlich,  viel versiegelte „nicht nutzbare“ Fläche/ Grundstücks- tausch erforderlich	erhalten	leitungen und des Trafo- häuschens erforderlich,  Verlegung der priv. Stellplätze/ Grundstücks- tausch erforderlich,  Verlegung FGÜ erforderlich
1.5	städtebauliche Einbindung/ Betrachtung	Erhalt des Denkmals, Nutzung des bestehenden Feuerwehr- gerätehauses einschl. Innenhof, Raumkante Freiheitsstr. beibt		Einfügung in den Bestand mit Nutzung des Denkmals, Bildung einer Vorder- und Rückseite	große Struktur	Erhalt des Denkmals, Ausbildung Raumkante zur Freiheitsstr.			„Grüne Wiese Planung“ in der Innen- stadt, offen zu allen Seiten, große Struktur	Erhalt des Denkmals	Bildung einer Vorder- und Rückseite	Erhalt des Denkmals, Nutzung des bestehenden Feuerwehr- geräte- hauses, Ausbildung Raumkante zur Freiheitsstr.	
<b>2.</b>	<b>Gebäude</b>												
2.1	Flexibilität/ Zukunftsfähigkeit		Bauen im Bestand mit Einschrän- kungen verbunden		Bauen im Bestand mit Einschrän- kungen verbunden, Denkmal- schutz	Neubau		Neubau		Neubau			teilw. Bauen im Bestand
	<i>Varianz</i>											<i>Neubau</i>	
<b>3.</b>	<b>Realisierbarkeit</b>												
3.1	Baukosten Gebäude, Außenanlagen, ggfs. Verlegung Versorgungsleitungen		3,7 Mio. €		ca. 5 Mio. € zzgl. Kosten für die gesamte Sanierung des Denkmals		4,8 Mio. €		4,9 Mio. €		4,8 Mio. €		zw. 4 und 5 Mio. €
3.2	Planung- und Baurecht/ zeitliche Umsetzung	ggf. im Rahmen des vorh. Planungs- bzw. Baurechts umsetzbar			Anpassung erforderlich, Ver- änderung bebaubare Fläche		Anpassung erforderlich,  Abstands- fläche zur Freiheitsstr.		Anpassung erforderlich, Ver- änderung bebaubare Fläche, Antrag denkmal- rechtliche Erlaubnis erforderlich (ggf. langwierig)		Anpassung erforderlich,  Abstands- fläche zum Denkmal		Anpassung erforderlich,  Abstands- fläche zur Freiheitsstr.

Bei allen Varianten muss die Feuerwehr während der Baumaßnahme an einem anderen Standort temporär untergebracht werden.

## VI. Fazit

Grundsätzlich lässt sich für das Verfahren und die Untersuchung festhalten, dass das Umfeld und die Grundstückssituation für eine Standortentwicklung des Feuerwehrgerätehauses in baurechtlicher, bauordnungsrechtlicher, sowie planerischer und logistischer Hinsicht eine große Herausforderung darstellt.

Aufgrund der vorzuhaltenden Flächen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes (Hofflächen, Alarmstellplätze, Abstandsflächen etc.) ist es nicht möglich, die gestellten Anforderungen zu erfüllen und neben einem zukunftsfähigen Feuerwehrgerätehaus die derzeitige Anzahl öffentlicher Stellplätze auf dem Ludgeriplatz an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen. Der hierfür insgesamt benötigte Platz ist auf den betrachteten Flurstücken schlicht nicht vorhanden.

Jede untersuchte Bebauungsvariante bringt Einschränkungen und notwendige Kompresse an verschiedenen Stellen mit sich. Eine intensive Auseinandersetzung mit und ausreichende und frühzeitige Beteiligung von betroffenen Anwohnern, Geschäftsleuten und betroffenen Behörden, Trägern und Nutzern wird eindringlich empfohlen, sollte an dem Standort vor dem Hintergrund der einsatztaktisch guten Lage festgehalten werden.

Insofern sollten vor der weiteren Bearbeitung für die favorisierte(n) Bebauungsmöglichkeit(en) entsprechende ergänzende Gutachten und Stellungnahmen zumindest zum Emissionsschutz, zum Baurecht (Änderung des Bebauungsplans), der Träger der öffentlichen Straßen und Wege, Bergbau, Baugrund, der Versorgungsunternehmen, sowie der Genehmigungsbehörde eingeholt werden.

Im Laufe der Untersuchung und schließlich auch bei der Auswertung der Bewertungsmatrix lässt sich in planerischer Hinsicht für den Standort eine deutliche Tendenz erkennen:

Für die Funktionalität und die Zukunftsfähigkeit eines Feuerwehrgerätehauses scheint eine Neuerrichtung einschl. der Neuordnung der Grundstücksbereiche die besten Lösungen zu bringen.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus mag zwar von seiner baulichen Substanz her und hinsichtlich einer ressourcenschonenden Bauweise für eine Entwicklung grundsätzlich geeignet sein, funktional und mit Blick auf ein zukunftsfähiges und letztendlich auch seiner öffentlichen Funktion angemessenes Haus der Feuerwehr bleibt es hinter den Alternativen zurück.

Das Raumprogramm lässt sich nicht vollständig unterbringen. Um das nachgewiesene Raumprogramm - insbesondere eine funktionierende Alarmabwicklung - umzusetzen sind im Innern (vor allem im Erdgeschoss) erhebliche statische und haustechnische Eingriffe notwendig.

Am Ende bleibt ein Feuerwehrgerätehaus, dessen größte Probleme gelöst sind, welches jedoch für zukünftige Bedarfe und Anforderungen keine Möglichkeiten mehr bietet ohne externe Räumlichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Die Nutzung des Denkmals durch die Freiwillige Feuerwehr für die Verwaltungs- und Sozialräume ist ein in städteplanerischer und architektonischer Hinsicht reizvoller Gedanke. Ein Baudenkmal stellt in jeder Stadt ein besonderes historisches Zeitzeugnis dar. Ein derartiges Gebäude für eine wichtige öffentliche Funktion zu nutzen liegt nahe.

## VI. Fazit

Neben dem Aspekt der Nachhaltigkeit (Ressourcennutzung im Bestand) verdeutlicht die Nutzung eines derartigen Gebäudes unter architektonischen Gesichtspunkten zudem in besonderer Weise, dass es sich bei der Maßnahme eben nicht um einen Neubau auf grüner Wiese, sondern in einem bestehenden städtischen Kontext handelt. Der damit einhergehende Bestandsschutz und die Nutzung des Bestandes an der Stelle könnte Konflikte mit umliegenden Eigentümern von vornherein vermeiden. Grundsätzlich würde Variante 2 also funktional entsprechende Möglichkeiten bieten. Zumal der Abbruch eines Denkmals im Vorfeld einen jahrelangen Untersuchungsprozess benötigen könnte.

Auf der anderen Seite stellt die Herrichtung und Ertüchtigung des Gebäudes - baulich, energetisch, haustechnisch, brandschutztechnisch - in Zusammenspiel mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ein hohes und sehr schwer oder nur mit hohem Sicherheitsaufschlag zu kalkulierendes Kostenrisiko dar. Die Feuerwehr benötigt eine gute funktionierende technische Infrastruktur für ihre Einsätze und entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten.

Die Barrierefreiheit ist nicht ohne Weiteres gegeben. Zum Haupteingang sind Stufen angeordnet. Auf dem bestehenden Gehweg wäre eine Rampe o.ä. anzulegen, um barrierefrei in die Verwaltungsräume zu gelangen.

Das Raumprogramm kann mit einer großen Einschränkung nachgewiesen werden. Der Schulungsraum ist mit 68qm zu klein und bietet keinen Platz für Vollversammlungen. Die Schaffung eines Raumes adäquater Größe im Bestand konnte durch konzeptionelle statische Überlegungen nicht erreicht werden. Hier wäre die Nutzung der Fahrzeughalle oder eine externe Möglichkeit für die Abhaltung größerer Schulungen notwendig. Für die Einrichtung eines Krisenstabes im Gerätehaus würde der Platz erfahrungsgemäß dann nicht ausreichen.

Ferner sind die Alarmwege im Innern gem. der skizzenhaften Planung etwas umständlich und müssten in der Planungsphase verfeinert und optimiert werden.

Mit Verweis auf die überschlägig ermittelten Grobkosten, die sich mit den Kosten für einen kompletten Neubau decken könnten, bietet sich die Weiterbetrachtung der Variante an, falls dem Denkmal durch die Nutzung durch die Feuerwehr in der öffentlichen Wahrnehmung eine zentrale Bedeutung zukommen und der entsprechende Aufwand zur Liquidation des Denkmalstatus vermieden werden soll.

In dem Fall wird eine intensive Erörterung mit Vertretern der Feuerwehr über funktionale Vor- und Nachteile empfohlen.

Schlussendlich verbleiben die Varianten, bei denen das Feuerwehrgerätehaus als separater Baukörper vollständig neu errichtet wird. Welche Möglichkeit planerisch weiterverfolgt werden soll, hängt auch davon ab, ob das Denkmal erhalten und ihm eine sinnvolle Nutzung zugeführt werden soll oder ob es überhaupt abgerissen werden darf. Eine entsprechende Untersuchung geht über den Umfang dieser Studie hinaus.

Denn grundsätzlich bieten alle drei die Möglichkeit der Entwicklung einer zeitgemäßen Unterbringung für die Freiwillige Feuerwehr mit funktionierenden Abläufen im Einsatzfall.

## VI. Fazit

Variante 3 bietet den Vorteil, dass das Denkmal erhalten bleiben kann, das neue Gebäude nicht zu nah an das Denkmal heranrückt und keine zusätzlichen Grundstückskäufe notwendig sind.

Es sind etwa 20 öffentliche Stellplätze möglich.

Die Alarmausfahrt über die Kneppergasse ist etwas beengt, was einen Nachteil gegenüber den anderen beiden Varianten darstellt. Ferner wird eine lange und hohe (mind. ca. 6,50 m bis ca. 10,50m) Grenzbebauung entlang der Freiheitsstraße notwendig. Dieses ist baurechtlich und bauordnungsrechtlich zu untersuchen.

Bei Variante 4 kann auf dem freien Baufeld ein gut strukturiertes Gerätehaus mit kurzen Alarmwegen errichtet werden. Die Alarmausfahrt erfolgt über einen großzügigen Hof direkt auf die Heinrich-Lübke-Straße. Es können zwischen 12 und 18 öffentliche Stellplätze erhalten bleiben.

Als nachteilig kann sich die Anordnung und die Zufahrt der Alarmstellplätze an der Freiheitsstraße erweisen. In vergleichbaren Situationen führten Lärmemissionen der an- und abfahrenden Privat-PKW (besonders zu Nachtzeiten) zu umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen.

Ob das Denkmal für die Neuerrichtung abgerissen werden darf, ist wie erwähnt allerdings fraglich.

Variante 5 bietet dem Grunde nach die gleichen Vorteile wie Variante 3.

In der derzeitigen skizzenhaften Planung können allerdings nur 5 öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden. Die Einsatzfahrzeuge fahren über einen großzügigen Hof mit gutem Ausblick auf die Verkehrssituation direkt auf die Kneppergasse.

Durch einen Grundstückstausch und eine Verschiebung des Baukörpers Richtung Kneppergasse könnte im südlichen Bereich mehr Platz für eine zentrale große Stellplatzanlage für Alarm- und öffentliche Stellplätze entstehen.

Insgesamt könnte ein kompakter Baukörper entstehen, der das verbleibende Grundstück in klare Bereiche gliedert.

Unserer Einschätzung nach bieten Variante 4 und 5 gutes Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Bebauung. Mit den genannten Einschränkungen könnten auch Varianten 3 und 6 planerisch näher untersucht werden, würde u.E. aber gegenüber den anderen beiden Varianten zunächst nicht priorisiert.

Für alle Varianten ist zu beachten, dass im Zuge der Arbeiten ein Betrieb der Feuerwehr im Bestand in keinem Fall sinnvoll und möglich ist. Es sind entsprechende Übergangslösungen zu berücksichtigen.

mögliches weiteres Vorgehen:

Nach den wie vor genannten ergänzenden Stellungnahmen zu den favorisierten Varianten und die Entscheidung zum Standort bietet sich ein geeignetes Vergabeverfahren für die Planungsleistungen an. Ein Architektenwettbewerb stellt eine effiziente Planung sicher. Für die Summe eines einzigen Vorplanungshonorars erhält der Auslober innerhalb eines überschaubaren Zeitraums eine Vielzahl von Planungsalternativen für sein Projekt. Bei Beauftragung eines Preisträgers kann zudem das Preisgeld mit dem Architektenhonorar verrechnet werden.

Alternativ kann eine Vergabe nach VgV durchgeführt werden.

HORST ARCHITEKTUR . Architekten+Ingenieure

Mühlenstraße 84-86  
48703 Stadtlohn

+49 - 25 63 - 9 21 44 09  
[info@horst-architektur.de](mailto:info@horst-architektur.de)  
[www.horst-architektur.de](http://www.horst-architektur.de)